

06ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos do Estado de São Paulo

1. EDITAL DE LEILÃO E VENDA CONSENSUAL no contexto dos autos de nº. 0040484-50.2012.8.26.0224 e nº 0030392-61.2022.8.26.0224, e intimação da **MASSA FALIDA DE DURLIN TINTAS E VERNIZES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.739.216/0001-03 e **MASSA FALIDA DE HOT LINE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 01.747.501/0001-07, representadas pela Administradora Judicial, **LASPRO CONSULTORES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 22.223.371/0001-75, com sede na Rua Major Quedinho, nº 111, 18º Andar, Centro Histórico, São Paulo/SP, CEP 01050-030; **CREMART S.A. ADMINISTRAÇÃO DE BENS**, inscrita sob o CNPJ/MF sob o nº. 03.640.387/0001-39, com endereço na Avenida Tancredo Neves, S/N, Guarulhos/SP, CEP 07112-070 ("Proprietária"); de **DÓRIS BRÓIDE FRIDMAN** ("Doris"), inscrita no CPF sob o nº. 667.458.538-68, residente e domiciliada na Rua Boaquim, 601, Vila Ida, São Paulo – SP, CEP 05454-001 e **DINA BRÓIDE** ("Dina"), inscrita no CPF sob o nº. 667.458.888-15; residente e domiciliada na Rua Cafelândia, 141, Sumaré, São Paulo – SP, CEP 01255-000, **ÁUREA RENATA RANGEL**, inscrita no CPF sob o nº. 132.623.478-08, residente e domiciliada na Rua Itapeti, nº. 1.215, apto. 101, Vila Cardim, São Paulo/SP, CEP 05016-081; **MARLENE BENTO DOS SANTOS**, inscrita no CPF sob o nº. 010.267.838-36, residente e domiciliada à Rua Carlitos, 870, Chácara Belenzinho, São Paulo/SP, CEP 03378-000; da locatária do imóvel **PONCE PARK ESTACIONAMENTO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 23.496.055/0001-30, com endereço na Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves, nº. 2081, Macedo, Guarulhos/SP, CEP 07.112-070; do **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, na pessoa do seu Procurador; da **PROCURADORIA GERAL DA UNIÃO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL**, na pessoa do seu Procurador; da **PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, na pessoa do seu Procurador; e, da **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE GUARULHOS**, na pessoa de seu Procurador; e dos credores e demais interessados do processo e na venda.

2. A Dra. Bruna Monielle Pinheiro Alves, M.M. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo, nos termos da legislação vigente, **FAZ SABER** a todos que o presente Edital de Leilão vierem a tomar conhecimento ou dele se interessarem, que **(i)** tramita perante este Juízo **(i.a)** os autos da falência das **Massas Falidas de DURLIN TINTAS E VERNIZES LTDA. e HOT LINE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.** ("Falidas"), autuada sob o 0040484-50.2012.8.26.0224 ("Falência") e **(i.b)** os autos do **Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica** autuado sob o nº 0030392-61.2022.8.26.0224 ("IDPJ"), ajuizado pelas Falidas em face da Proprietária e demais rés acima qualificadas **DÓRIS; DINA; ÁUREA RENATA RANGEL; MARLENE BENTO DOS SANTOS;** **(ii)** foi entabulado acordo entre as Falidas, Proprietária, Dina e Doris, homologado na r. decisão de fls. 5.284/5.291 da Falência ("Decisão de Homologação"), já preclusa e transitada em julgado; e **(iii)** nos termos do Acordo e da Decisão de Homologação, foi designada a **venda judicial consensual do imóvel, objeto da matrícula 85.517, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos ("Imóvel")**, abaixo descrito, conforme as condições e regras estabelecidas Acordo e na Decisão de Homologação, que serão detalhadas a seguir.

3. DO BEM - O Imóvel será vendido em caráter **"AD CORPUS"** e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, não podendo alegar quaisquer vícios após a arrematação. O Imóvel encontra-se alugado desde 2 março de 2020 para **PONCE PARK ESTACIONAMENTO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 23.496.055/0001-30, para fins não residenciais, especificamente estacionamento de veículos, estando vigente contratos de locação particular (por prazo indeterminado, sem direito de preferência para o locatário), o último datado de 23 de junho de 2023, com prazo de duração de 36 (trinta e seis) meses, com início no dia 20 de junho de 2023 e término previsto para o dia 21 de junho de 2026, pagando o locatário o IPTU e aluguel mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), reajustado a cada doze meses pelo IGP-M, os quais serão de titularidade da Proprietária até o pagamento integral do preço.

4. DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, no qual serão disponibilizados todos os documentos pertinentes, especialmente o Acordo, laudo de avaliação, inclusive as fotos e a descrição detalhada dos bens a serem apreçados.

5. DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br, sendo que a visita nem sempre será possível. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

6. DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO E PRESENCIAL**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o Leilão em **primeira praça** que terá início no **dia 09/11/2026 às 15h30m** e se encerrará **dia 24/11/2026 às 15h30m**, onde serão aceitos lances a partir do valor fixo de **R\$ 14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais) ("Valor de Venda – Primeira Hasta")**, e em **segunda praça**, que terá início em **24/11/2026 às 15h31m** e se encerrará no **dia 09/12/2026 às 15:30h**, onde serão aceitos lances a partir do valor fixo de **R\$ 10.150.000,00 (dez milhões, cento e cinquenta mil reais)**, correspondente a 70% (setenta por cento) do Valor de Venda definido em primeira praça. O preço e a forma de venda foram acordados consensualmente e contam com prévia e expressa anuência de Dóris, Dina e Cremart, conforme autorizado pela cláusula 2.4.2 do Acordo.

7. DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. **FERNANDO JOSÉ CERELLO GONÇALVES PEREIRA**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. Cumpre informar que cabe ao Leiloeiro a definição de critérios para participação do leilão, com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances, nos termos do art. 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

8. DA HABILITAÇÃO - Poderão participar do Leilão pessoas físicas ou jurídicas. Os interessados em participar do leilão para aquisição do bem imóvel deverão entregar ao Leiloeiro, em até 24 horas antes da data prevista para o encerramento do 1º e/ou 2º pregão, a seguinte documentação: (i) se pessoa física: cédula de identidade, prova de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF) do Ministério da Fazenda, comprovante de endereço e documentação idônea e compatível com o valor mínimo da praça em que pretenda participar, apta a demonstrar possuir recursos ou meios suficientes para fazer frente ao pagamento do respectivo preço de aquisição (como, por exemplo, extratos bancários referentes aos últimos seis meses e/ou Declaração de Imposto de Renda dos últimos dois anos); e (ii) se pessoa jurídica: contrato social ou estatuto social, conforme o caso, acompanhados de sua última alteração, documentos comprobatórios dos poderes de representação da pessoa física encarregada de representar a pessoa jurídica no Leilão, documentos de identidade do representante legal, prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) do Ministério da Fazenda e documentação idônea e compatível com o valor mínimo da praça em que pretenda participar, apta a demonstrar possuir recursos ou meios suficientes para fazer frente ao pagamento do respectivo preço de aquisição (como, por exemplo, extratos bancários referentes aos últimos seis meses, Balanços Patrimoniais dos últimos dois anos e/ou Demonstração do Fluxo de Caixa). A documentação deverá ser enviada diretamente para o endereço eletrônico contato@megaleiloes.com.br. A análise da documentação apresentada terá por finalidade exclusivamente verificar a capacidade do interessado para cumprir as condições de pagamento previstas neste Edital. Os interessados que não apresentarem a documentação exigida no prazo estipulado não estarão habilitados e, portanto, não poderão participar do Leilão.

9. DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela rede de internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br, ou de viva voz no dia do encerramento do leilão a partir **das 14:30 horas** no Auditório localizado na Alameda Santos, nº 787, 13º andar, conjunto 132 - Jd. Paulista - São Paulo/SP, em igualdade de condições.

10. DOS DÉBITOS – O imóvel tem dívida de IPTU objeto de parcelamento pago tempestivamente pela Proprietária. O arrematante deverá arcar integralmente com o débito em aberto (atualmente pelo valor de R\$ 476.872,83, conforme certidão anexa a este edital) no momento em que destinar a parcela do preço à Proprietária, deduzindo referida monta do saldo a pagar à Proprietária, conforme detalhado no Item 12. Não existem outros débitos de condomínio, água, luz, gás, taxas, multas, os quais serão de responsabilidade da Proprietária até a data da assinatura do auto de arrematação (exceto acordo distinto realizado entre arrematante e Proprietária). O arrematante deverá arcar com todos os custos de transferência do imóvel para o seu nome, tais como as despesas de ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e de registro no RGI competente.

11. DESAPROPRIAÇÃO – Uma área de 135 m² (cento e trinta e cinco metros quadrados) do imóvel foi desapropriada no âmbito da ação de desapropriação de autos nº 0029418-10.2011.8.26.0224, objeto de imissão na posse em 23/04/2012 (fls. 185/186), conforme memorial de fls. 20/23 e planta de fls. 26, laudos periciais de fls. 67/95, 247/267 e fls. 285/301, área esta que representava uma faixa lateral (corredor) de aproximadamente 5 metros de largura do imóvel na Avenida Presidente Tancredo Neves, já objeto de construção pela expropriante e que não mais integra o imóvel em leilão. A sentença de fls. 559/564, conforme modificada pelos acórdãos de fls. 602/627 e 643/653, transitou em julgado em 21/08/2024 (fls. 677), sendo de titularidade da Proprietária os depósitos judiciais lá existentes.

12. DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO – Tendo em vista de tratar de venda consensual, regida pelo Acordo (vide Cláusula 3) e pela Decisão Judicial de Homologação, transitada em julgado o pagamento da arrematação não ocorrerá integralmente por meio de depósito judicial, devendo ser observado o previsto neste item: **(i)** o arrematante deverá, primeiro, depositar R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), corrigido monetariamente pela tabela prática do TJSP desde 22/11/2024 até a data do efetivo pagamento, através de Guia de Depósito Judicial vinculada aos autos da Falência, no prazo de 24h (vinte e quatro horas) do encerramento do leilão, **(ii)** a quitação do preço remanescente do valor da arrematação deverá ocorrer em 48h após a decisão de primeiro grau que aceitar o lance, através de, concomitantemente e no mesmo prazo (exceto se anuído por escrito e expresso distintamente pela Proprietária): **(ii.a)** quitação integral do débito de IPTU em aberto referido no Item 10 deste Edital, mediante pagamento direto ao Município de Guarulhos ou na forma exigida pela autoridade fazendária competente, devendo o Arrematante comprovar a respectiva quitação nos autos da Falência, no mesmo prazo previsto neste Item, sendo que o valor efetivamente pago será deduzido do montante a ser destinado à Proprietária, e **(ii.b)** depósito do saldo na conta bancária da Proprietária junto ao Itaú Unibanco, Agência 0046, CC 61590-2 (deduzindo-se, desse valor remanescente, o valor depositado judicialmente e o pago a título de quitação do IPTU), e tudo sob pena de se desfazer a arrematação.

13. CARÁTER CONSENSUAL DA VENDA E DIREITO DA PROPRIETÁRIA – Fica registrado que a venda do Imóvel ocorre no contexto do Acordo, de forma consensual, mantendo a Proprietária seus direitos de propriedade sobre o Imóvel e a autonomia quanto à tomada de decisões atinentes à venda (conforme previsto no Acordo), desde que observado que as Falidas deverão, em qualquer hipótese, receber o pagamento previsto na alínea (i) do Item 12.

14. DA CONCLUSÃO DA ARREMATAÇÃO – O pagamento do valor integral da arrematação nos prazos e forma definidos ensejará a conclusão da arrematação e transferência da propriedade do imóvel ao Arrematante, com a necessária distribuição do valor pago pelo Arrematante à Massa Falida.

15. DA BAIXA DO BLOQUEIO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL – Com o aperfeiçoamento da arrematação e a confirmação do pagamento integral do preço nos termos e prazos previstos neste Edital, será expedido ofício judicial pelo Juízo da Falência ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos para a baixa do bloqueio de alienação que consta na AV. 7 da matrícula nº 85.517, determinado nos autos da Falência, de modo a viabilizar a transferência da propriedade livre e desembaraçada ao Arrematante.

16. DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro a comissão de **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação dos bens, conforme cláusula 2.6. do acordo, no prazo de 24h (vinte e quatro horas), a contar do encerramento do leilão, através de Depósito ou Boleto bancário, cujos dados serão enviados por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

17. IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO PELO ARREMATANTE - Cumpre informar que o não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro configurará desistência por parte do Arrematante, ficando este obrigado a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento), mais despesas no importe de 5% (cinco por cento) do valor do arremate no prazo de até 05 (cinco) dias após o término do leilão. Poderá o Leiloeiro ou a Megaleilões emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto 21.981/32. Considera-se ainda, tal conduta totalmente desrespeitosa com os demais concorrentes ou licitantes do leilão, bem como, com o Vendedor. Por conseguinte, o cadastro do arrematante inadimplente será banido no sistema, bem como, não será admitido participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da Mega Leilões e caso sejam identificados cadastros vinculados aquele, estes serão igualmente banidos. Vale esclarecer ainda, que fraudar leilão é crime, conforme preceituado no artigo 358 do código penal.

18. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. As demais condições obedecerão ao que dispõe o Acordo, a Decisão de Homologação, a Lei 11.101/2005, o Provimento CSM nº 1625/2009, e no que couber, o CPC e o *caput* do artigo 335, do CP.

19. RELAÇÃO DO BEM (LOTE ÚNICO): IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA DE Nº. 85.517 do 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS-SP

Imóvel de propriedade de **CREMART S.A. ADMINISTRAÇÃO DE BENS**, com **inscrição cadastral** de nº. 084.50.43.1979.01.001/01.002: ÁREA B1 com 7.547,10m², situada à avenida Monteiro Lobato s/nº, avenida Tancredo de Almeida Neves, rua Ásea, e rua Particular, com a seguinte descrição, **conforme averbação atualizada de nº. 4**: Tomando-se como referência o ponto inicial A, localizado na confluência da rua Ásea com a avenida Tancredo de Almeida Neves, cujas coordenadas são: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7.404.328,998 m. e E 346.832,237 m., situado no limite com Área "A", deste, segue com azimute de 338°52'42" e distância de 38,76 m., confrontando neste trecho com Área "A" de propriedade de Alcântara S/A Administradora de Bens e Multiglass Vidraria Ltda, representada por seu sócio Flávio Urias Pereira, matrícula nº 60.748 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos até o vértice 2, de coordenadas N 7.404.365,150 m. e E 346.818,271 m.; deste, segue com azimute de 74°15'42" e distância de 9,98 m., confrontando neste trecho com Área "A" de propriedade de Alcântara S/A Administradora de Bens e Multiglass Vidraria Ltda, representada por seu sócio Flávio Urias Pereira, matrícula nº 60.748 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos até o vértice 3, de coordenadas N 7.404.367857 m. e E 346.827,876 m.; deste deflete à esquerda e, segue com azimute de 343°59'24" e distância de 27,90 m., confrontando neste trecho com Área "A" de propriedade de Alcântara S/A Administradora de Bens e Multiglass Vidraria Ltda, representada por seu sócio Flávio Urias Pereira, matrícula nº 60.748 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos até o vértice 3A de coordenadas N 7.404.394,671 m. e E 346.820,182 m.; deste, segue no mesmo azimute de 344°06'00" e distância de 40,93 m., confrontando neste trecho com Área "A" de propriedade de Alcântara S/A Administradora de Bens e Multiglass Vidraria Ltda, representada por seu sócio Flávio Urias Pereira, matrícula nº 60.748 Guarulhos, 29 de setembro do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos até o vértice até o vértice 4, de coordenadas N 7.404.434,034 m. e E 346.808,969 m.; deste deflete a direita e segue com azimute de 77°52'30" e distância de 1,07 m., confrontando neste trecho com Área A de propriedade de Alcântara S/A Administradora de Bens e Multiglass

Vidraria Ltda, representada por seu sócio Flávio Urias Pereira, matrícula nº 60.748 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos até o vértice 5 de coordenadas N 7.404.434,258 m. e E 346.810,014m.; deste, deflete à esquerda e segue com azimute de 4º06'08 e distância de 15,91 m., confrontando neste trecho com Área A de propriedade de Alcântara S/A Administradora de Bens e Multiglass Vidraria Ltda, representada por seu sócio Flávio Urias Pereira, matrícula nº 60.748 1º Registro de Imóveis de Guarulhos até o vértice 6, de coordenadas N 7.404.450, e E 346.811,152 m.; deste, segue com azimute de 339º48'55" e distância de 61,81 confrontando neste trecho com Área A de propriedade de Alcântara S/A Administrado de Bens e Multiglass Vidraria Ltda, representada por seu sócio Flávio Urias Pereirad 60748 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos até o vértice 7, de coordenadas N 7.404.508,137 m. e E 346.789,825 m.; deste, deflete à esquerda e segue com azimute de 249º50'02" e distância de 1,51 m., confrontando neste trecho com Área A de propriedade de Alcantara S/A Administradora de Bens e Multiglass Vidraria Ltda, representada por seu socio Flávio Urias Pereira, matrícula nº 60.748 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos até o vertice B, de coordenadas N 18 7.404.507,617 m. e E 346.788,410 deste, deflete à direita segue com azimute de 339º50'02" e distância de 16,09 m. confrontando neste trecho Area A de propriedade de Alcântara S/A Administradora de Bens e Multiglass Vidraria representada por seu sócio Flávio Urias Pereira, matrícula nº 60.748 Registro de Imóveis de Guarulhos até o vértice 9, de coordenadas N 7.404.522,719 E 346 782,864 m.; deste deflete à direita e, segue com azimute de 59º47'29 e distancia de 11,04 mm confrontando neste trecho com Avenida Monteiro Lobato até o vértice 10, de coordenadas N 7.404.528,274 m. e E 346.792,405 m.; deste deflete difeita e segue com azimute de 159º45'52" e distância de 23,73 m., confrontando neste trecho com possuidor Pedro Quartim de Albuquerque até o vértice 11, de coordenadas N 7.404,508,010 m. 346.800,612 m.; deste deflete à esquerda e, segue com azimute de 73º27'56 e distância de 31,52 m., confrontando neste trecho com possuidor até o vértice 12, de coordenadas N 7.404.514,981 m. e E 346.830,833 deste deflete à direita e, segue com azimute de 163º50'55" e distância de 29,50 m confrontando neste trecho com possuidora Mina Barchanovitz Schachter Broide até o vértice 12A, de coordenadas N 7.404.486,649 m. e E 346.839,038 m.; deste segue ainda com azimute de 163º50'55" e distância de 7,08 m., confrontando neste trecho com o final da viela Bambu até o vértice 13 de coordenadas N 7.404.479,849 m. e E 346.841,008 m.; deste deflete à esquerda e, segue com azimute de 73º48'51" e distância de 2,25 m., confrontando neste trecho com Vuela Bambu até o vértice 14, de coordenadas N 7.404.480,476 m. e E 346.843,169 m.; deste deflete à direita e, segue com azimute de 168º13'45" e distância de 11,46 m., confrontando neste trecho com possuidor Francisco Carlos Ferreira até o vértice 15, de coordenadas N 7.404.469,255 m. e E 346.845,507 m.; deste deflete à direita e, segue com azimute de 250º37'20" e distância de 11,37 m., confrontando neste trecho com possuidor Francisco Carlos Ferreira até o vértice 16, de coordenadas N 7.404.465,481 m. e E 346.834,778 m.; deste deflete à esquerda e, segue com azimute de 163º13'16" e distância de 32,64 m., confrontando neste trecho com possuidor Francisco Carlos Ferreira até o vértice 17, de coordenadas N 7.404.434,231 m. e E 346.844,200 m.; deste deflete à esquerda e, segue com azimute de 95º33'33" e distância de 12,00 m., confrontando neste trecho com possuidor Francisco Carlos Ferreira até o vértice 18, de coordenadas N 7.404.433,069 m. e E 346.856,147 m.; deste deflete à direita e, segue com azimute de 164º14'50" e distância de 34,23 m., confrontando neste trecho com Área "B 2" de propriedade de Silver Star Administração de Bens S/C Ltda, matrícula nº 64.129 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos até o vértice 19, de coordenadas N 7.404.400,120 m. e E 346.865,441 m.; deste deflete à esquerda e, segue com azimute de 72º25'30" e distância de 10,26 m., confrontando neste trecho com Área "B 2" de propriedade de Silver Star Administração de Bens S/C Ltda, matrícula nº 64.129 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos até o vértice 20, de coordenadas N 7.404.403,218 m. e E 346.875,220 m.; deste deflete à direita e, segue com azimute de 164º18'02" e distância de 36,93 m., confrontando neste trecho com Área "B 2" de propriedade de Silver Star Administração de Bens S/C Ltda, matrícula ne 64 129 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos até o vértice 21, de coordenadas N 7.404.367,668 m. e E 346.885,213 m; deste deflete à direita e, segue com azimut 233º52'20 e distância de 65,59 m., confrontando neste trecho com Avenida Tancredo de Almeida Neves, até o vértice 1, de coordenadas N 7.404.328,998 m. e E 346.832,237 m, ponto inicial da descrição deste perímetro, encerrando a área de 7.754,02 m².

Consta na Av. 2 que, em virtude da cisão parcial da CREMART DURLIN S/A TINTAS E VERNIZES, cuja denominação foi alterada para DURLIN S/A TINTAS E VERNIZES, o imóvel foi vertido ao patrimônio da companhia denominada CREMART S/A ADMINISTRADORA DE BENS, inscrita no CNPJ

sob o nº. 60.739.216/0001-03, estabelecida na avenida Monteiro Lobato, nº. 2800, Guarulhos/SP, pelo valor estimativo de R\$ 2.300.000,00.

Consta na Av.3. que em continuação e sucessão à CREMART S/A ADMINISTRADORA DE BENS, foi constituída uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com a denominação de CREMART ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº. 03.640.387/0001-39, com sede na avenida Presidente Tancredo Neves, S/N, Guarulhos/SP e, face as alterações ocorridas, as partes alteraram e consolidaram seu contrato social, passando a sociedade denominar-se CREMART ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. EPP.

Constam na Av. 5 e Av. 6 que há benfeitorias no imóvel e atualmente possuem os seguintes lançamentos: a) o **galpão industrial** nº 99, da avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves, **inscrito no cadastro imobiliário sob a inscrição nº 084.50.43.1979.01.001**, passou a ser lançado pelo nº 2.081 e, a partir do exercício de 2.010, com a área construída de 3.879,77m², e b) o **edifício administração indústria** nº 99, da avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves, **inscrito no cadastro imobiliário sob a inscrição nº 084.50.43.1979.01.002.7**, passou a ser lançado pelo nº 2.081 e, a partir do exercício de 2.010, com a área construída de 1.432,64m². Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito CND Nº 173902010-21025010, expedida em 01 de junho de 2010.

Consta na Av. 7 bloqueio em cumprimento a ordem judicial expedida em 17/05/2013, pelo Juízo de Direito Vara Cível da Comarca de Guarulhos, Proc. n. 0040484-50.2012.8.26.0224, nos autos falimentares, para constar que a partir da decisão proferida aos 10/05/2013, com base no poder geral de cautela, foi efetuado o bloqueio, pelo prazo de 180 dias, de alienação, ou gravação de ônus do imóvel matrícula n. 85.517.

As mensurações acima não consideram a desapropriação de 135 m2.

20. Valor da Avaliação deste lote: R\$ 14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais), conforme laudo de avaliação e preço médio de mercado.

São Paulo, 02 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretora/escrivã, conferi e subscrevi.

Dra. Bruna Monielle Pinheiro Alves
Juíza de Direito