

NGN Distribuidora de Veículos LTDA

Concessionária localizada na Avenida Conselheiro Nébias, 341
Vila Matias - Santos - SP

Laudo de Garantia

Data de Referência: abril/2023.

Proposta nº 56573 | Relatório de nº 88496

Sumário Executivo

Esta avaliação tem por escopo avaliar a Concessionária localizada na Avenida Conselheiro Nébias, 341 - Vila Matias - Santos - SP, para a finalidade de Garantia, com data base para abril/2023.

VALORES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO: R\$ 5.904.000,00 (Cinco Milhões e Novecentos e Quatro Mil Reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA: 3.605.000,00 (Três milhões, Seiscentos e Cinco Mil reais)

Considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, para a data base abril/2023.

São Paulo, 17 de abril de 2023.

Setape Engenharia de Avaliações Ltda.
CREA-SP 0183298

Roberto Moutinho Zuanella
Director/Civil Engineer - CREA/SP 0601608980

Este documento foi assinado por AC SERASA SRF ICP-BRASIL. A lei brasileira, conforme Medida Provisória 2.100-2, determina validade legal para qualquer documento digital certificado pela ICP-Brasil. Para validação das assinaturas, acessar: <https://verificador.iti.gov.br/verifier-2.7/>

Índice

MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação	4
MÓDULO 2 – Avaliação do Terreno	16
MÓDULO 3 – Avaliação das Construções e Benfeitorias	28
MÓDULO 4 – Metodologia de Avaliação	33
MÓDULO 5 – Especificação da Avaliação.....	40
ANEXO I – Fotos do Imóvel	
ANEXO II – Documentação do Imóvel	

MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação

1. Introdução

A SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ-MF sob o no 44.157.543/0001-92, com sede na Rua Paes Leme, 524, cj. 121, São Paulo, SP, contratada pela Grupo SHC. procedeu à avaliação de concessionária localizada na Avenida Conselheiro Nébias, 341 - Vila Matias - Santos - SP, para a finalidade de Garantia, com data base para abril/2023.

O resultado da avaliação, bem como critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas, procedimentos para a determinação de valores estão detalhadas neste laudo, onde estão detalhados os objetos da avaliação e memoriais de cálculo.

1.1. Escopo

Esta avaliação tem por escopo avaliar a Concessionária localizada na Avenida Conselheiro Nébias, 341 - Vila Matias - Santos - SP, para a finalidade de Garantia, com data base para abril/2023 e apresentar os Valores de Mercado e Liquidação Forçada.

1.2. Premissas Adotadas

Por orientação do solicitante, não foi realizada vistoria no imóvel. Todas as informações sobre o imóvel avaliando, mencionadas na presente avaliação foram extraídas do laudo anterior N^o54.820/84.319, elaborado pela Setape com data base de Maio de 2021.

O laudo é considerado pela SETAPE como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas neste laudo, ou seja, Garantia, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser re-analisados.

A SETAPE considera para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A SETAPE considera que a documentação fornecida pelo contratante, para a elaboração deste laudo, é boa e válida, sendo possível conciliar com o imóvel vistoriado. Vale ressaltar, que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações. Considerou-se que o imóvel vistoriado seja o mesmo descrito na documentação fornecida.

Para efeito de cálculo, é adotada a área informada no item 1.3.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL e a SETAPE não realiza medições in loco para comprovação da área adotada. Na inexistência de documentação para comprovação da área do imóvel, são realizadas medições por estimativa e a SETAPE reserva-se o direito de rever o valor da avaliação do imóvel caso seja apresentado posteriormente a emissão deste laudo algum documento que comprove a área real do imóvel.

Não foi fornecida a documentação atualizada, caso o imóvel seja objeto de garantia recomenda-se a apresentação e análise da matrícula atualizada. Cabe destacar que a concessionária atualmente está sem uso, com apenas seguranças guardando o patrimônio.

Vale destacar que para efeito da presente avaliação, foi considerado que as matrículas compõem um único imóvel, uma vez que não foi fornecido qualquer documento que comprove o limite exato de cada um dos imóveis. Por esta razão, caso o imóvel seja utilizado em qualquer operação, recomendamos que sejam utilizadas as matrículas em conjunto.

A SETAPE considera que as informações fornecidas pelo Contratante são verídicas e precisas e com isso, reserva-se o direito de rever os valores calculados no laudo de avaliação caso exista a comprovação de equívoco ou erro das informações fornecidas pelo Contratante que possa ter interferido no valor do imóvel.

Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

A SETAPE não realiza na vistoria ao imóvel, estudo de solo ou estudo ambiental, com o intuito de verificar possível passivo ambiental fruto de contaminação de solo ou da estrutura da edificação. Estes estudos não fazem parte do escopo deste laudo de avaliação.

A SETAPE considera que o imóvel está regularizado quanto as devidas licenças e laudos para seu funcionamento em conformidade com a leis municipais, estaduais e federais.

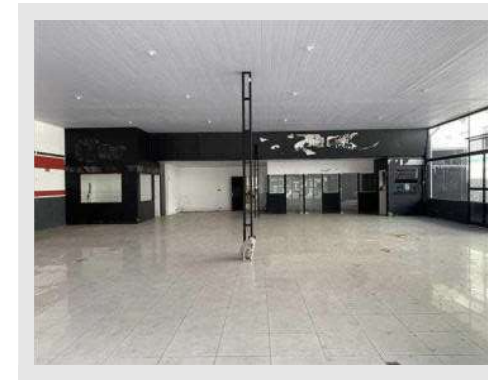
Este laudo de avaliação é elaborado de acordo com as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR14653 - Avaliação de Bens (Parte 1 Procedimentos gerais e Parte 2 Imóveis Urbanos), além das recomendações do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

1.3. Descrição do Imóvel

Por orientação do solicitante, não foi realizada vistoria no imóvel. Todas as informações sobre o imóvel avaliando, mencionadas na presente avaliação foram extraídas do laudo anterior N°54.820/84.319, elaborado pela Setape com data base de Maio de 2021.

1.3.1. Imóvel Avaliando

O imóvel avaliando é composto basicamente por uma concessionária de veículos com oficina.



1.3.2. Documentação do Imóvel

O terreno do imóvel avaliando possui formato irregular, topografia plana, área total de 1.278,00 m² titulada de acordo com a tabela abaixo:

Matrícula	Área (m ²)	Cartório	Data da expedição da certidão
51.194	633,00	2º Cartório de Registro da Comarca de Santos	05/06/2015
63.031	645,00	2º Cartório de Registro da Comarca de Santos	05/06/2015

Área total de terreno 1.278,00 m².

1.3.3. Localização

Tipo de Imóvel: Concessionária

Proprietário: SHC Locação de Bens Ltda

Endereço: Avenida Conselheiro Nébias, 341

Bairro: Vila Matias

Município: Santos

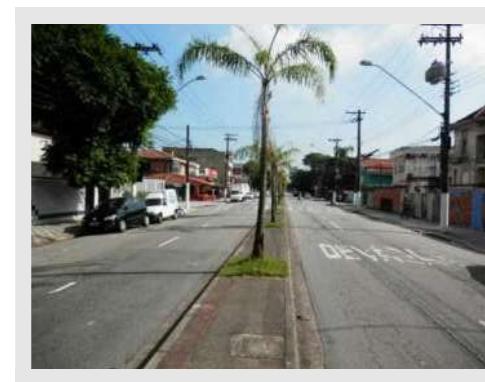
Estado: São Paulo

1.3.4. Localização do Imóvel



1.3.5. Características do Logradouro de Situação






















Logradouro	Mão Direção	Largura	Qtd Pistas	Traçado	Pavimentação	Calçadas	Guias	Sarjetas
Av. Conselheiro Nébias	Duas	18,00 m	Duas	Retilíneo	Asfalto	Sim	Sim	Sim



1.3.6. Zoneamento

De acordo com o Ordenamento e Uso do Solo do Município, Lei Complementar nº 1.181 de 08 de novembro de 2022. O imóvel é inserido em AAS – Área de Adensamento Sustentável.:



	ZC I	— ZONA CENTRAL I		ZPPA	— ZONA DE PROTEÇÃO PAISAGÍSTICA E AMBIENTAL		AAS	— ÁREA DE ADENSAMENTO SUSTENTÁVEL
	ZC II	— ZONA CENTRAL II		ZM I	— ZONA DOS MORROS I		FA	— FAIXA DE AMORTECIMENTO
	ZI	— ZONA INTERMEDIÁRIA		ZM II	— ZONA DOS MORROS II		ZERU	— ZONA ESPECIAL DE RENOVAÇÃO URBANA
	ZO	— ZONA DA ORLA		ZM III	— ZONA DOS MORROS III		ZEP	— ZONA ESPECIAL DE PRAIA
	ZIR I	— ZONA INDUSTRIAL E RETROPORTUÁRIA I		ZNO I	— ZONA NOROESTE I		NIDE	— NÚCLEO DE INTERVENÇÃO E DIRETRIZES ESTRATÉGICAS
	ZIR II	— ZONA INDUSTRIAL E RETROPORTUÁRIA II		ZNO II	— ZONA NOROESTE II		APC I	— ÁREA DE PROTEÇÃO CULTURAL I
	ZP	— ZONA PORTUÁRIA		ZNO III	— ZONA NOROESTE III		APC II	— ÁREA DE PROTEÇÃO CULTURAL II

Anexo VII - Das Diferenças Zonais - Índices de Ocupação e Aproveitamento

ZONA	TAXA DE OCUPAÇÃO (TO) MÁXIMA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA) MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA) BÁSICO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA) MÁXIMO ⁽¹⁾	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA) AMPLIADO	FATOR DE PLANEJAMENTO (Fp) EM VIAS DE MENOR CAPACIDADE DE SUPORTE (MCS)	FATOR DE PLANEJAMENTO (Fp) EM CORREDORES DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CDU)	FATOR DE PLANEJAMENTO (Fp) - DEMAIS VIAS
ZO	60% até 4 pavimentos (8)	-	4	5 ^{(2) (3) (13)}	6 ^{(1) (2) (3) (6) (13)}	0,4	0,2	0,4
	50% a partir de 4 pavimentos (8)							
ZI	60% até 4 pavimentos (8)	-	4	5 ^{(2) (3)}	6 ^{(2) (3) (6) (13)}	0,4	0,2	0,4
	50% a partir de 4 pavimentos (8)							
ZCI	85% até 4 pavimentos (7) (8)	0,3 ⁽²²⁾	4	6 ⁽⁶⁾	-	-	-	-
	50% a partir de 4 pavimentos (8)							
ZCII	60% até 4 pavimentos (8)	0,3 ⁽²²⁾	4	5 ⁽²⁾	6 ^{(2) (6) (13)}	0,4	0,2	0,4
	50% a partir de 4 pavimentos (8)							
ZNO I	60% até 4 pavimentos	-	3 ⁽¹⁰⁾	3	-	-	-	-
ZNO II	60% até 4 pavimentos	-	3 ⁽¹⁰⁾	4 ^{(2) (3) (5)}	5 ^{(2) (4) (6) (13)}	-	0,2	-
ZNO III	50% a partir de 4 pavimentos	-	3 ⁽¹⁰⁾	4 ^{(2) (3) (5)}	5 ^{(2) (4) (6) (13)}	-	0,2	-
ZMI	60% até 4 pavimentos	-	2	2	-	-	-	-
ZM II	40% a partir de 4 pavimentos	-	2	2	-	-	-	-
ZM III	(12)	-	2	2	-	-	-	-
ZP	85% até 5 pavimentos	-	5	5	-	-	-	-
	40% a partir de 5 pavimentos (11)							
ZIR I	85% até 5 pavimentos	0,3 ⁽²²⁾	5	5	-	-	-	-
ZIR II	40% a partir de 5 pavimentos	0,3 ⁽²²⁾	5	5	-	-	-	-
ZPPA ⁽¹⁹⁾	5%	-	-	-	-	-	-	-
AAS ^{(15) (16)}	70% até 4 pavimentos (8)	0,3 ⁽²²⁾	4	5 ⁽²⁾	6 ^{(2) (16) (6)}	0,2	0,2	0,2
	50% a partir de 4 pavimentos (8)							
ZERU Valongo e Paquetá	70% até 4 pavimentos (8)	0,3	1	7 ^{(13) (14)}	-	-	-	-
	50% a partir de 4 pavimentos (8)							
ZERU Jabaquara	60% até 4 pavimentos (8)	0,3 ⁽¹⁷⁾	4	5 ^{(2) (3)}	6 ^{(2) (3) (6)}	0,4	0,2	0,4
	50% a partir de 4 pavimentos (8)							
ZEIS 1 e 2 ⁽²⁰⁾	nota ⁽²¹⁾	0,3 ⁽²²⁾	nota ⁽²³⁾	nota ⁽²⁴⁾	nota ⁽²⁵⁾	-	-	-
ZEIS 3	nota ⁽²⁹⁾	0,3 ⁽²²⁾	nota ⁽²⁸⁾	nota ⁽²⁸⁾	nota ⁽²⁹⁾	-	-	-
FA	80% até 3 pavimentos (26)	-	3	3	-	-	-	-
	50% a partir de 3 pavimentos (26)							
	60% até 4 pavimentos (27)							
	50% a partir de 4 pavimentos (27)							

1.4. Descrição da Região

De acordo com a inspeção efetuada no local, as características principais da região onde localiza-se o objeto da avaliação são as seguintes:

1.4.1. Características da Região

Uso Predominante: Urbano, Residencial, Comercial

Densidade de Ocupação: Alta

Padrão Econômico: Médio

Distribuição da Ocupação: Horizontal

Área Sujeita a Enchentes: Não

Melhoramentos Públicos:

Transportes Coletivos: Ônibus.

Equipamentos Comunitários: Lazer, Saúde, Cultura, Educação, Segurança.

Intensidade de Tráfego: Médio

Nível de Escoamento: Bom

Principais Polos de Influência: Praias da região

Principais Vias de Acesso: Av. Washington Luiz, Av. Conselheiro Nébias, Av. General Francisco Glicério, Av. Vicente de Carvalho, Av.

Bartolomeu de Gusmão, Av. Afonso Pena

1.4.2. Ocupação Circunvizinha



1.5. Diagnóstico de Mercado

Santos é um município portuário sede da Região Metropolitana da Baixada Santista, localizado no litoral do estado de São Paulo, no Brasil. Com a maior participação econômica da citada região, abriga o maior porto da América Latina, o principal responsável pela dinâmica econômica da cidade ao lado do turismo, da pesca e do comércio, ocupando a 5ª colocação entre as não capitais mais importantes para a economia brasileira e 10ª colocada segundo a qualidade de vida. A cidade é sede do poder executivo paulista todo dia 13 de junho (capital simbólica de São Paulo) e não apenas sede de diversas instituições de ensino superior como também da mais antiga entidade geral estudantil do Brasil, o Centro dos Estudantes de Santos.

O imóvel se trata de uma concessionária em via comercial, com hospitais e universidades próximos ao avaliando, com bastante movimento de veículos e pessoas.

De acordo com pesquisa realizada, após a cidade ter um bom crescimento em nível de moradores na época da pandemia, com a pessoas procurando melhor qualidade de vida e aproveitando a queda dos juros para financiamento imobiliário, o mercado imobiliário atualmente está estável, com bom nível de procurar e de ofertas.

Verificamos que elementos comparativos utilizados no laudo anterior elaborado pela Setape em maio/2021 ainda estão em oferta com valores ajustados, exceto um comparativo pois o corretor não soube informar se foi vendido ou se o proprietário retirou a oferta. Há também uma amostra que o valor solicitado hoje está muito abaixo do mercado, pois segundo o corretor consultado o proprietário está necessitando de uma venda de forma rápida, portanto retira dos nossos elementos amostrais.

Podemos dizer que a procura por imóveis comerciais é baixa assim como a concretização de negócios para essa tipologia, mas conforme consulta de mercado, isto é uma característica comum para a região, que tem baixa procura e período elevado em exposição.

Resumo do Diagnóstico do Mercado para Imóveis Comerciais	
Diagnóstico	Situação
Nível de Oferta	Baixa/Média
Nível de Demanda	Baixa
Absorção	Baixa
Desempenho do Mercado Atual	Equilibrado

1.6. Resumo de Valores

Resumo de Valores

Unidade da tabela (valores em R\$ exceto quando indicado)

Resumo de Valores	
	R\$
Valor do Terreno	4.703.182,00
Valor das Construções e Benfeitorias	1.856.923,00
Valor de Mercado em Uso	6.560.105,00
Fator Comercialização	0,90
Valor de Mercado	5.904.094,00
Fator de Liquidação Forçada	0,611
Valor de Liquidação Forçada	3.605.000,00

MÓDULO 2 – Avaliação do Terreno

2. Cálculo do Valor do Terreno

2.1. Considerações Gerais

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Foi realizada uma ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente analisadas e 5 amostras foram selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário do terreno é de R\$ 3.680,11 / m², determinado em cálculos apresentados neste módulo.

2.2. Cálculo da Homogeneização de Fatores

Planilha de Homogeneização de Fatores

N.Ficha	Unitário.Puro (R\$/m2)	Fator.Oferta	Unitário.Venda (R\$/m2)	Fator Frentes	Fator Proporção.Área	Fator Localização	Fator Homogen.	Unit.Homogenizado (R\$/m2)
62993.0	5.092,59	0,85	4.328,70	1,00	1,04	0,90	0,94	4.068,98
62995.0	5.308,64	0,85	4.512,35	1,00	0,94	0,95	0,89	4.015,99
62996.0	3.782,45	0,85	3.215,08	0,87	1,06	1,13	1,06	3.407,99
78528.0	3.571,43	0,85	3.035,71	1,00	0,95	1,13	1,08	3.278,57
78550.0	4.027,78	0,85	3.423,61	1,00	0,93	1,13	1,06	3.629,03

Dados Calculados após a Homogeneização

Unidade da tabela (valores em R\$ exceto quando indicado)

Dados Calculados	Valores
Limite Inferior	R\$ 2.576,08 /m ²
Média Aritmética	R\$ 3.680,11 /m ²
Limite Superior	R\$ 4.784,14 /m ²
Média Saneada	R\$ 3.680,11 /m ²

Área Total do Terreno: 1.278,00 m²
Valor Total do Terreno: R\$ 4.703.182,00

2.3. Elementos Comparativos Coletados

B - Comparativo 62993.0

Endereço:	Rua da Constituição, 484				
Bairro:	Vila Matias				
Cidade:	Santos				
Estado:	SP				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				
Á.Terreno:	1.728,00 m2	Á.Construída:	0,00 m2	Testada:	0,00 m
Topografia:	plana	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 8.800.000,00
VI.Terreno:	R\$ 5.092,59 /m2	Situação:	Oferta - 0.85	Data:	abr/2023
Informante:	MMK Negócios Imobiliários - Sr.Renan - Tel. (13) 97410-1981				
Obs:	Tempo de exposição aproximadamente 3 anos. Zoneamento: ZC II (Zona Central)				

C - Comparativo 62995.0

Endereço:	Av Washington Luis, 120				
Bairro:	Vila Matias				
Cidade:	Santos				
Estado:	SP				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				
Á.Terreno:	810,00 m2	Á.Construída:	0,00 m2	Testada:	0,00 m
Topografia:	plana	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 4.300.000,00
VI.Terreno:	R\$ 5.308,64 /m2	Situação:	Oferta - 0.85	Data:	abr/2023
Informante:	Rhema Imóveis - Sra. Luana - Tel. (13) 97402-7006				
Obs:	Tempo de exposição aproximadamente 3 anos. Zoneamento: ZI (Zona Intermediária)				




D - Comparativo 62996.0

Endereço:	Rua Doutor Carvalho de Mendonça , 2				
Bairro:	Encruzilhada				
Cidade:	Santos				
Estado:	SP				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				
Á.Terreno:	1.618,00 m2	Á.Construída:	0,00 m2	Testada:	0,00 m
Topografia:	plana	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 6.120.000,00
VI.Terreno:	R\$ 3.782,45 /m2	Situação:	Oferta - 0.85	Data:	abr/2023
Informante:	Casabella Imóveis - Sr Gilberto - Tel. (13) 3877-7787				
Obs:	Tempo de exposição aproximadamente 3 anos Zoneamento: ZI (Zona Intermediária)				



E - Comparativo 78528.0

Endereço:	Rua Joaquim Távora, 225				
Bairro:	Vila Matias				
Cidade:	Santos				
Estado:	SP				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				
Á.Terreno:	1.050,00 m2	Á.Construída:	0,00 m2	Testada:	0,00 m
Topografia:	plana	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 3.750.000,00
VI.Terreno:	R\$ 3.571,43 /m2	Situação:	Oferta - 0.85	Data:	abr/2023
Informante:	Beschizza Imóveis - Sr Wanderley - Tel. 13 99743-5326				
Obs:	Tempo de exposição não informado. Zoneamento: ZC II (Zona Central)				

F - Comparativo 78550.0

Endereço:	R. Dr. Antônio Bento , 274				
Bairro:	Vila Matias				
Cidade:	Santos				
Estado:	SP				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				
Á.Terreno:	720,00 m2	Á.Construída:	0,00 m2	Testada:	0,00 m
Topografia:	plana	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 2.900.000,00
VI.Terreno:	R\$ 4.027,78 /m2	Situação:	Oferta - 0.85	Data:	abr/2023
Informante:	Eleven Brokers - Sra Kiucci Tel. (13) 99704-9143				
Obs:	Tempo de exposição não informado. Zoneamento: ZI (Zona Intermediária)				

2.4. Mapa de Localização do Imóvel Avaliando e Elementos Comparativos



2.5. Tratamento Estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos que excederem este limite (discordantes).

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

- M = média aritmética
- q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

$t(n-1, 10\%)$ é a ordenada de distribuição de Student, com $(n-1)$ graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

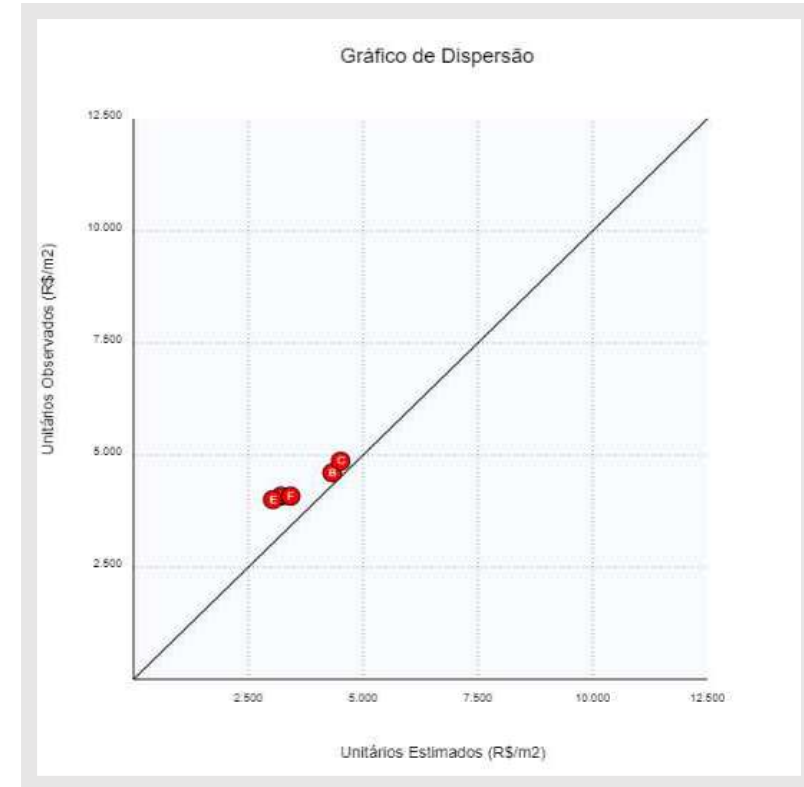
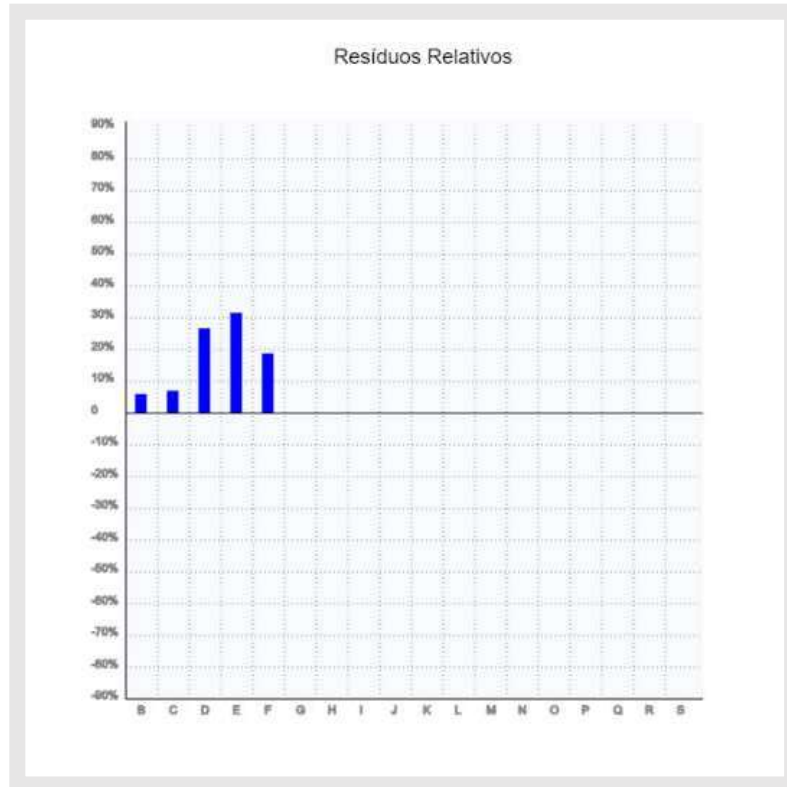
$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

A seguir apresentamos o cálculo do tratamento estatístico com seus respectivos resultados e finais:

Dados do Tratamento Estatístico do Terreno

Descritivo		
Número de Elementos Coletados:		5
Número de Elementos Saneados:		5
Média Aritmética (p/m ²):		R\$ 3.680,11
Desvio Padrão:		354,23
Coefficiente de Variação:		9,63%
Limite Inferior (p/m ²):		R\$ 2.576,08
Limite Superior (p/m ²):		R\$ 4.784,14
Média Saneada (p/m ²):		R\$ 3.680,11
T. de Student:		1,5330
Amplitude do Intervalo de Confiabilidade	Valor Unitário	Percentual de Variação
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 3.437,25	-6,60 %
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 3.922,97	6,60%
Valor do Terreno		Valor
Área do Terreno:		1,278,00 m ²
Unitário Saneado (p/m ²):		R\$ 3.680,11
Valor do Terreno:		R\$ 4.703.182,00
Intervalo de Confiabilidade do Valor do Terreno		Valor
Limite Inferior:		R\$ 4.392.811,78
Limite Superior:		R\$ 5.013.551,23

2.6. Gráfico de Análise de Resíduos e Valores Observados *Versus* Valores Estimados



MÓDULO 3 – Avaliação das Construções e Benfeitorias

3. Descrição das Construções e Benfeitorias

Sobre o terreno do imóvel avaliando existem construções e benfeitorias, cujas descrições como área construída, padrões construtivos, idade aparente, estado de conservação, entre outras informações, serão fornecidas a seguir:

Tipo:	Show Room	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Superior
Estrutura:	Concreto e Metálica.				
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada.			Pé.Direito:	4,00 m
Cobertura:	Metálica, Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Concreto e Metálica.
Depend.Internas:	Show Room, Atendimento, Gerência, Financeiro, Administrativo e Banheiros, sendo um para Deficientes Físicos.				
Área.Constr.:	390,98 m ²	Idade:	5 anos	Est.Conserv.:	Entre Novo e Regular
Piso:	Cerâmica.				
Parede:	Alvenaria, Massa Desempenada Pintada, Vidro.				
Forro:	Gesso, PVC.				
Caixilhos:	Vidro.				
Porta:	Madeira, Vidro.				



Tipo:	Oficina	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simples
Estrutura:	Concreto e Metálica.				
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada.			Pé.Direito:	4,00 m
Cobertura:	Metálica, Telhas de Fibrocimento.			Estr.Cobertura:	Concreto e Metálica.
Depend.Internas:	Térreo: Oficinas e Almoxarifado; Superior: Cozinha e Vestiários				
Área.Constr.:	476,98 m ²	Idade:	7 anos	Est.Conserv.:	Regular
Piso:	Cerâmica, Cimentado Comum.				
Parede:	Alvenaria, Azulejos 1/2 Altura, Massa Desempenada Pintada.				
Forro:	Laje, Sem forro.				
Caixilhos:	Ferro.				
Porta:	Alumínio.				



Tipo:	Galpão de Apoio		N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simples	
Estrutura:	Concreto.						
Revest.Externo:	Massa Desempenada Pintada.				Pé.Direito:	2,80 m	
Cobertura:	Metálica, Telhas de Fibrocimento.				Estr.Cobertura:	Concreto.	
Depend.Internas:							
Área.Constr.:	21,75 m ²	Idade:	7 anos	Est.Conserv.:	Regular		
Piso:	Cimentado Comum.						
Parede:	Alvenaria, Massa Desempenada Pintada.						
Forro:	Sem forro.						
Caixilhos:							
Porta:	Ferro.						



3.1. Cálculo do Valor das Construções e Benfeitorias

Planilha de Cálculo do Valor das Construções e Benfeitorias

Unidade de Medida em R\$ exceto quando indicado

Item	Descrição	Quant	Un	Soma	VI Unitário	IA	EC	VU	VR	Dep	VI Novo	VI Deprec
1	Show Room	390,98	m ²	Sim	3.573,91	5	b	80	75	0,964	1.397.327,00	1.347.024,00
2	Oficina	476,98	m ²	Sim	1.046,40	7	c	60	51	0,911	499.113,00	454.692,00
3	Galpão de Apoio	21,75	m ²	Sim	1.336,40	7	c	60	51	0,911	29.067,00	26.480,00
TOTALS		889,71									1.925.507,00	1.828.196,00

LEGENDA:

IA: Idade Aparente

EC: Estado de Conservação

VU: Vida Útil

VR: Vida Remanescente

DEP: Coeficiente de Depreciação

MÓDULO 4 – Metodologia de Avaliação

4. Metodologia

A avaliação do imóvel em questão foi procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR 14653 – Partes 1 e 2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores do terreno e das benfeitorias, optamos pela adoção de uma conjugação de métodos, quais sejam:

Para obtenção do valor de mercado do terreno adotamos o “Método Comparativo de Dados de Mercado” e para a obtenção dos valores das construções e benfeitorias adotamos o “Método da Quantificação do Custo”. Para a obtenção do valor de mercado do imóvel como um todo realizamos a composição do valor do terreno, valor das edificações e benfeitorias e o fator de comercialização, metodologia está denominada “Método Evolutivo”.

4.1. Terreno

4.1.1. Tratamento de Dados

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel avaliando. Com base nesta análise utilizamos na homogeneização de fatores os seguintes fatores:

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

FATOR LOCAL: a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

FATOR DE ÁREA: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos à fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30\%}$$

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30\%}$$

FATOR FRENTES: Nos casos de terrenos que possuem várias frentes que possam proporcionar maior versatilidade de uso e aproveitamento, aplica-se este fator, através de fórmulas consagradas por normas. Para terrenos urbanos teremos:

Situação	Fator
Meio de quadra	1,00
Duas frentes	1,10
Esquina	1,15
3 ou 4 frentes	1,20

4.2. Construções e Benfeitorias

O valor das construções foi obtido baseando-se no estudo “Edificações – Valores de Venda – 2002/2006” (Adequação) - NBR 12.721-2006, efetuado pela Comissão de Peritos nomeados pelo M.M. Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo e em conjunto com o Estudo de Valores de Edificações elaborado pelo IBAPE-SP, em tabela com múltiplos dos custos das edificações atualizado para a data base deste trabalho com último R8N divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil de São Paulo, sendo sempre levado em consideração as depreciações das construções em função da idade aparente, do estado de conservação e depreciação de ordem funcional.

Para os casos de benfeitorias como bases, calçamento, muros, etc., os valores adotados foram obtidos de pesquisa junto ao mercado local e com base em publicações especializadas no setor, tais como Revista Construção e Mercado.

Para a determinação das depreciações, aplicamos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
a	Novo	d	Entre regular e reparos simples	g	Reparos importantes
b	Entre novo e regular	e	Reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor
c	Regular	f	Entre reparos simples e importantes	i	Sem valor

4.2.1. Definição do Valor de Mercado

Definição: O Valor de Mercado de um bem pressupõe uma situação, em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação em que tanto o comprador, quanto o vendedor, estejam interessados, porém não compelidos a concretizar a transação.

O valor de mercado foi obtido através da somatória dos valores do terreno e das construções e benfeitorias, aplicando uma depreciação técnica sobre as mesmas, e um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

O Fator Comercialização é aplicado sobre o Valor de Mercado em Uso, para o cálculo do Valor de Mercado, quando este não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto. Este fator representa a oferta / procura para um bem, num determinado momento, podendo em função disto, ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, podemos mencionar: localização do imóvel, arquitetura e padrão compatível com o local, funcionalidade, equilíbrio econômico do empreendimento, condições de obsolescência, características geo-econômicas da região, retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

OBS: O valor do fator comercialização utilizado foi de 0,90.

4.2.2. Definição do Valor de Liquidação Forçada

Definição: É o valor teórico e mais provável de um bem, para uma determinada data de referência, numa situação em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação de comprador interessado, porém não compelido a comprar e vendedor compelido a vender. A perspectiva de tempo necessário para a venda do bem, considera um prazo de exposição menor que o do Valor de Mercado.

Para o cálculo do Valor de Liquidação Forçada, partimos do Valor de Mercado, aplicando sobre o mesmo um fator de ajuste, que foi calculado através da fórmula do conceito do cálculo do valor presente, levando em consideração também alguns custos para manter o bem, conforme apresentado abaixo:

Fórmula para Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

$$VM / (((1+i) ^ N) - Despesas para Manter o Bem) * (1 - \text{Nível de Liquidez Forçada})$$

Onde:

VM – Valor de Mercado

i – Taxa CDI

N – Prazo para Comercialização

Nível de Liquidez Forçada – Fator de minoração que varia de acordo com o grau de dificuldade para comercialização do bem

Desta forma, abaixo segue cálculo para apuração do valor de liquidação forçada do imóvel avaliando:

Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

Unidade da tabela (valores em R\$ exceto quando indicado)

Descrição	Valor
Valor de Mercado	5.904.000,00
Taxa de Juros ao Ano (i)	13,65%
Taxa de Juros ao Mês (i)	0,0107
Velocidade de Venda em Meses	24
Nível de Liquidez Forçada	0,2
Valor do IPTU Mensal	1.476,00
Valor do Condomínio Mensal	-
Despesas Cartoriais e Adv.	29.520,00
Despesa de Segurança Mensal	-
Despesa de Manutenção Mensal	-
Total de Despesas	64.944,00
Fator de Liquidação Forçada Calculado	0,611
Valor de Liquidação Forçada Calculado	3.604.813,20
Valor de Liquidação Forçada Adotado	3.605.000,00

Abaixo são apresentadas as tabelas de fundamentação da taxa de desconto e nível de liquidez:

Taxa de Desconto Aplicada

Índice	Ao Ano	Ao mês
CDI	13,65%	1,07%
Spread	25,00%	1,88%
Taxa Composta	13,65%	1,07%
Inflação (*)	0,00%	0,00%
Taxa Composta Real	13,65%	1,07%

Nível de Liquidez Forçada

Nível de Liquidez	Fator
Alta	0,10
Entre Alta e Média	0,15
Média	0,20
Entre Média e Baixa	0,25
Baixa	0,30

MÓDULO 5 – Especificação da Avaliação

5. Especificação da Avaliação

Segundo NBR 14.653 – Parte 2, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do avaliador, 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 das amostras coletadas e, por isso, não é passível de fixação a priori.

A seguir apresentamos as tabelas que segundo a NBR 14.653 – Parte 2, definem os graus de fundamentação e precisão deste laudo de avaliação:

Tabela 3 da NBR 14563-2:2011 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Pontos	Comentários
1	2	A caracterização do imóvel avaliando foi completa quanto aos fatores utilizados no tratamento.
2	2	A quantidade de dados de mercado foi atendida a quantidade mínima para o Grau II.
3	2	A identificação dos dados de mercado foi feita com apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados.
4	3	O Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores atende o Grau III.
TOT.:	9	Laudo Enquadrado no Grau II

Tabela 5 da NBR 14563-2 - Grau de precisão no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Amplitude do Intervalo de Confiabilidade: 13,20%

Grau de precisão atingido: Grau III

Tabela 6 da NBR 14563-2 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Pontos	Comentários
1	2	Na estimativa de custo direto, utilizamos um custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão.
2	2	O BDI adotado foi justificado.
3	2	A depreciação física foi calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.
TOT.:	6	Lauda Enquadrado no Grau II

Tabela 10 da NBR 14563-2 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Pontos	Comentários
1	2	Na estimativa do valor do terreno, atingimos o Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo.
2	2	Na estimativa dos custos de reedição atingimos o Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo.
3	1	O fator de comercialização foi arbitrado.
TOT.:	5	Lauda Enquadrado no Grau II

O presente trabalho é classificado como "Lauda Enquadrado no Grau II" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e com amplitude do intervalo de confiabilidade de 13,20% de precisão do terreno segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653 – Parte 2.

ANEXO I – Fotos do Imóvel



Fachada



Fachada



Garagem



Identificação numérica



Galpão



Salas

setape



Sala



Sala



Banheiro



Oficina



Oficina



Lateral



Edícula



Almoxarifado



Acesso mezanino



Vestiário

ANEXO II – Documentação do Imóvel

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

**2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SANTOS**

Santos, 14 de janeiro de 19 97

MATRÍCULA
63.031FICHA
1

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:– PRÉDIO DE ALVENARIA, DE DOIS PAVIMENTOS, SITUADO NA AVENIDA CONSELHEIRO NÉBIAS, No. 343, geminado com o de no. 341, edificado em terreno que mede 10,75 metros de frente, por 60,00 metros da frente aos fundos.Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob no. 46.025.044.000.

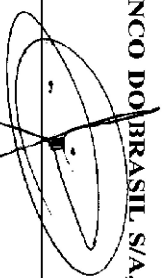
PROPRIETÁRIOS:– JOÃO PERCHIAVALLI e ROBERTO PERCHIAVALLI, casado no regime da comunhão de bens com SONIA MARIA PERCHIAVALLI, antes da lei 6.515/77, brasileiro, amador de pesca, RG. no. 6.955.090-SSP/SP e CIC no/017.395.498-72.

REGISTRO ANTERIOR:– Transcrição no. 46.247 de 28-11-1/967, deste Serviço Registral.


**BEL. ARY JOSÉ DE LIMA – OFICIAL
 LUIZ CARLOS ANDRICHETTI – OF. SUBSTITUTO**

R. 1 – 63.031. (arrematação)

DATA:– 14 de janeiro de 1.997.

Pela carta de arrematação expedida em 12 de abril de 1.996, aditada em 30 de setembro de 1.996, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, extraída dos autos no. 2.219/88 - Proc. Ap. 2.801/91 da ação de execução requerido pelo BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília -DF e agência nesta cidade, à Rua XV de Novembro no. 195, CGC no. 00.000.000/004-34, contra ROBERTO PERCHIAVALLI, casado no regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77 com SONIA MARIA PERCHIAVALLI, já qualificado, A METADE IDEAL do imóvel desta matrícula, de propriedade do executado foi ARREMATADA pelo autor BANCO DO BRASIL S/A, pelo valor de R\$ 60.000,00. Valor venal - R\$ 96.971,32.
REGISTRADO POR:–  **JOSÉ SILVA DA COSTA,**
 escrevente.

R. 2 – 63.031. (venda e compra)

DATA:– 14 de maio de 2.003.

Pela escritura de 27 de fevereiro de 2.003, lavrada no 6º Tabelião de Notas de Santos, livro 936 – folhas 174, o proprietário BANCO DO BRASIL S/A, anteriormente qualificado, VENDEU a metade ideal do imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 82.500,00, a VIRGILIO GONÇALVES PINA FILHIO, portador da cédula de identidade RG. n.º 7.100.008-2/SSP-SP, inscrito no CPF/ME. sob n.º 595.319.328-91 e sua mulher NINA GONÇALVES PINA, portadora da cédula de identidade RG. n.º 8.656.845/SSP-SP,

– (SEGUIE NO VERSO) –

MATRÍCULA

63.031

FICHA

1

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

63.031

inscrita no CPF/MF. sob n.º 133.553.998-09, brasileiros, empresários, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, domiciliados e residentes nesta cidade, na Av. Washington Luiz, n.º 492, apto. 21. Valor venal R\$ 143.693,69.

REGISTRADO POR:-- ANDRÉ LUIZ SILVA BLANCO,
escrevente autorizado

R. 3 - 63.031. (alienação fiduciária)

DATA:-- 14 de maio de 2.003.

Pela escritura referida no R. 02, os adquirentes **VIRGILIO GONÇALVES PINA FILHO** e sua mulher **NINA GONÇALVES PINA**, anteriormente qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel** desta matrícula, a favor do **BANCO DO BRASIL S/A, ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, anteriormente qualificado, para garantia da dívida de R\$ 78.375,00, que se comprometem a pagar na forma abaixo, com fundamento no art. 22, da Lei Federal 9.514/97 e em decorrência do disposto no art. 23, parágrafo único, da citada lei, os fiduciários tornaram-se possuidores diretos e o fiduciário possuidor indireto do imóvel, não podendo em razão daquele pacto, sem o consentimento do fiduciário, alienar ou onerar o imóvel enquanto não liquidada toda a dívida, que aos fiduciários, enquanto adimplentes, foi assegurada a livre utilização do imóvel, por sua conta e risco. A dívida acima deverá ser paga por meio de 12 prestações mensais e consecutivas, no valor de R\$-6.531,25, vencendo-se a primeira em 10/03/2003 e a última em 10/02/2004; sobre os saldos devedores médios mensais, assim atualizado, incidirão encargos à taxa nominal de 2,5% ao mês, e com as demais cláusulas e condições constantes do mesmo.-

REGISTRADO POR:-- ANDRÉ LUIZ SILVA BLANCO,
escrevente autorizado

AV. 4 - 63.031. (retificação)

DATA:-- 01 de julho de 2.003.

Nos termos do artigo 213, parágrafo primeiro, da Lei 6.015/73, procedo esta averbação para corrigir erro evidente ao ser lançado o R. 3, nesta Matrícula, uma vez que o nome correto do credor fiduciário é **BANCO DO BRASIL S/A** e não como constou.

AVERBADO POR:-- LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI,
oficial substituto.

AV. 5 - 63.031. (cancelamento de alienação fiduciária) - Prenotação no. 246.380

DATA:-- 25 de novembro de 2.008.

Nos termos do instrumento particular de 22 de março de 2.004, passado nesta cidade, procedo esta averbação para constar que o credor **BANCO DO BRASIL S/A**, autorizou o **CANCELAMENTO da alienação fiduciária registrada sob o n.º 03**, nesta matrícula.

- (CONTINUA NA FICHA Nº 02) -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SANTOSMATRICULA
63.031FICHA
2

Santos, 25 de novembro de 2008

- (CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 63.031) -

AVERBADO POR: ANDRÉ LUIZ SILVA BLANCO,
escrevente autorizado.

R. 6 - 63.031. (venda e compra) - Prenotação no. 246.382

DATA: - 25 de novembro de 2.008.

Pela escritura de 13 de novembro de 2.008, lavrada no 6º Tabelião de Notas de Santos, livro 997, folhas 237, os proprietários VIRGILIO GONÇALVES PINA FILHO e sua mulher NINA GONÇALVES PINA, anteriormente qualificados, VENDERAM a metade ideal do imóvel desta matrícula pelo preço de R\$. 175.000,00, a NAVBROKERS COMERCIAL, AGENCIAMENTO, TRANSPORTES E AFRETTAMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ/ME sob nº 60.007.853/0004-87, com sede na Rua Martim Afonso, nº 18, conj. 18, nesta cidade - CEP 13010-060. Valor venal proporcional - R\$. 185.792,02.

REGISTRADO POR: ANDRÉ LUIZ SILVA BLANCO,
escrevente autorizado.

R. 7 - 63.031. (venda e compra) - Prenotação nº 248.289.

DATA: - 27 de fevereiro de 2009.

Pela escritura de 29 de janeiro de 2009, lavrada no 5º tabelião de Notas desta comarca, livro 1.283, página 348, a proprietária NAVBROKERS COMERCIAL, AGENCIAMENTO, TRANSPORTES E AFRETTAMENTO LTDA, anteriormente qualificada, VENDEU a 1/2 ideal ou 50% que possuía no imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 175.000,00, a ALBERTINA DUARTE PERCHIAVALLI, brasileira, viúva, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 8.402.886-5-SSP-SP, inscrita no CPF/ME sob nº 159.013.128-21, residente e domiciliada nesta cidade, à Avenida Dr. Epitácio Pessoa nº 551, apto 31. Valor venal R\$ 41.711,94.

REGISTRADO POR: CECILHERME DA COSTA MOITA
FILHO, escrevente autorizado.

AV. 8 - 63.031. (casamento) - Prenotação nº 248.286.

DATA: - 27 de fevereiro de 2009.

Nos termos da escritura de 29 de janeiro de 2.009, lavrada no 5º Tabelião de Notas de Santos, livro 1283, fls. 360, instruída com escritura de Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º subdistrito local (term. n.º 8.611, livro B-026, fls. 071-V), expedida em 20 de janeiro de 2.009, procedo esta averbação para constar que o proprietário JOÃO PERCHIAVALLI, é casado pelo regime da comunhão geral de bens, com ALBERTINA DUARTE PERCHIAVALLI, desde 04 de fevereiro de 1950.

AVERBADO POR: PAULO ANGELO CORREIA,
escrevente autorizado.

-(SEGUIE NO VERSO)-

MATRICULA
63.031FICHA
2

63.031

2ª FOLHA

VERSO

AV. 9 – 63.031. (óbito)**DATA:- 27 de fevereiro de 2009.**

Nos termos da escritura referida na AV. 8, e certidão do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º subdistrito local (registro no. 35.120, livro C-086, fls. 293), expedida em 20 de janeiro de 2009, procedo esta averbação para constar o **ÓBITO de JOÃO PERCHIAVALLI, ocorrido em 28 de julho de 2.001.**

AVERBADO POR: Paulo Ângelo Corrêa PAULO ANGELO CORREA,
 escrevente autorizado.

R. 10 – 63.031. (venda e compra)**DATA:- 27 de fevereiro de 2009.**

Pela escritura referida na AV. 8, os proprietários **ALBERTINA DUARTE PERCHIAVALLI**, brasileira, viúva, do lar, portadora da cédula de identidade RG n.º 8.402.866-5-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob n.º 159.013.128-21, residente e domiciliada nesta cidade na Av. Epitácio Pessoa, n.º 551, apto. 31; e **Espólio de JOÃO PERCHIAVALLI**, inscrito no CPF/MF sob n.º 017.395.578-91, representado por sua inventariante **ALBERTINA DUARTE PERCHIAVALLI**, supra qualificada, nos termos do Alvará Judicial (Proc. n.º 2363/2004), expedido em 01 de agosto de 2.008 e aditado de 05 de janeiro de 2.009, pela MM. Juíza da 1ª Vara da Família e Sucessões desta comarca, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula, pelo preço de **R\$ 350.000,00**, a **GILVAN RIBEIRO OLIVEIRA**, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG n.º 13.150.119-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 018.427.748-59, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, ~~na~~ vigência da Lei 6.515/77, com **MARIA FÁTIMA TAVARES DE OLIVEIRA**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG n.º 16.697.786-X-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob n.º 038.443.868-74, residentes e domiciliados nesta cidade; na Av. Bartolomeu de Gusmão n.º 116, apto. 71. Valor Venal **RS 283.423,92.**

REGISTRADO POR: Paulo Ângelo Corrêa PAULO ÂNGELO CORRÊA,
 escrevente autorizado.

R. 12 – 63.031. (venda e compra) – Prenotação n.º 267.559**DATA:- 05 de julho de 2.011.**

Pela escritura de 24 de maio de 2.011, lavrada no l.º. Tabelião de Notas da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, livro 5.341, fls. 009/015, os proprietários **GILVAN RIBEIRO DE OLIVEIRA** e sua mulher **MARIA DE FÁTIMA TAVARES DE OLIVEIRA**, anteriormente qualificados, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula pelo preço de **R\$ 2.750.000,00**, à **SHS LOCAÇÃO DE BENS LTDA.**, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 1.155, sala 311, Edifício Barra Space Center – Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ nº 12.795.203/0001-09. Valor venal – **R\$ 426.369,23.-**

REGISTRADO POR:- Alessandro Hermida Lopes ALESSANDRO HERMIDA LOPES,
 escrevente autorizado.

– (CONTINUA NA FICHA Nº 03) –

MATRÍCULA
63.031FICHA
3

VERSO

emitida em 24/11/2.011, por **SNS IMPORTADORA LTDA**, com sede na Rodovia BR 101, Norte Contorno KM 283, s/nº, sala B104, Porto Engenho, em Cariacica, Estado do Espírito Santo – CNPJ/ME nº 11.122.071/0001-83; com fundamento no art. 22, da Lei Federal 9.514/97 e em decorrência do disposto no art. 23, parágrafo único, da citada lei, o fiduciante tornou-se possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto do imóvel, não podendo em razão daquele pacto, sem o consentimento do fiduciário, alienar ou onerar o imóvel enquanto não liquidada toda a dívida, que o fiduciante, enquanto adimplente, foi assegurada a livre utilização do imóvel, por sua conta e risco. A dívida acima deverá ser paga por meio de 38 prestações mensais e consecutivas, sendo as 04 primeiras, com vencimentos em 05/12/2.011, 05/01/2.012, 06/02/2.012 e 05/03/2.012, nessas devidos somente os encargos contratados; da 5ª parcela até a 38ª, todas no valor de R\$ 294.117,55, acrescidas de encargos, com vencimentos em 05/04/2.012, 07/05/2.012, 05/06/2.012, 05/07/2.012, 06/08/2.012, 05/09/2.012, 05/10/2.012, 05/11/2.012, 05/12/2.012, 07/01/2.013, 05/02/2.013, 05/03/2.013, 05/04/2.013, 06/05/2.013, 05/06/2.013, 05/07/2.013, 05/08/2.013, 05/09/2.013, 07/10/2.013, 05/11/2.013, 05/12/2.013, 06/01/2.014, 05/02/2.014, 05/03/2.014, 07/04/2.014, 05/05/2.014, 05/06/2.014, 07/07/2.014, 05/08/2.014, 05/09/2.014, 06/10/2.014, 05/11/2.014, 05/12/2.014 e 05/01/2.015, sendo os encargos a variação diária do CDI, calculada pela CETIP e divulgada pela ANDIMA, acrescidas de 5% de juros ao ano, e com as demais cláusulas e condições constantes do título. *Garante também a presente alienação fiduciária o imóvel minuciosamente descrito e caracterizado na Matrícula nº 51.194, deste Oficial de Registro de Imóveis.*

REGISTRADO POR:- _____ **ALESSANDRO PRIETO,**
escrevente autorizado.

AV. 16 – 63.031. (cancelamento da alienação fiduciária) - Pre-entação nº 281.172

DATA:- 07 de novembro de 2.012.

Nos termos da escritura de 26 de setembro de 2012, lavrada no 1º Ofício de Notas da cidade e comarca do Rio de Janeiro-RJ, Livro 5.485, páginas 8/17, por certidão extraída aos 27 de setembro de 2012, procedo esta averbação para constar que o credor **BANCO PINE S/A.**, autorizou o **CANCELAMENTO** da alienação fiduciária registrada sob nº 15, nesta matrícula.

AVERBADO POR:-

GUILHERME DA COSTA

MOLTA FILHO, escrevente autorizado.

R. 17 – 63.031. (alienação fiduciária)

DATA:- 07 de novembro de 2.012.

Pela escritura referida na AV. 16, a proprietária **SHS LOCAÇÃO DE BENS LTDA.**, anteriormente qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula, a favor do **BANCO PINE S/A.**, anteriormente qualificado, para garantia da dívida de **RS 6.600.000,00**, oriunda da Cédula de Crédito Bancário - Mútuo de nº 0233/12, emitida aos 26 de setembro de 2012, pela **SNS AUTOMÓVEIS LTDA.**,

– (CONTINUA NA FICHA Nº 04) –

MATRÍCULA
63.031FICHA
4

Santos, 07 de novembro de 2012

- (CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N.º 63.031) -

com sede na cidade de Cariacica-ES, Rodovia BR 101, Norte Contorno, Km 203, s/nº, sala 104-B, Porto Engenho, CNPJ nº 11.122.071/0001-83; com fundamento no art. 22, da Lei Federal 9.514/97 e em decorrência do disposto no art. 23, parágrafo único, da citada Lei, a fiduciante tornou-se possuidora direta e o fiduciário possuidor indireto do imóvel, não podendo em razão daquele pacto, sem o consentimento do fiduciário, alienar ou onerar o imóvel enquanto não liquidada toda a dívida, que a fiduciante, enquanto adimplente, foi-lhe assegurada a livre utilização do imóvel, por sua conta e risco. A dívida acima deverá ser paga por meio de 12 parcelas mensais e consecutivas no valor de **RS 550.000,00** cada uma, todas a serem acrescidas de encargos, vencendo-se a 1ª parcela em 26/10/2012; 2ª em 26/11/2012; 3ª parcela em 27/12/2012; 4ª em 28/01/2013; 5ª em 26/02/2013; 6ª em 26/03/2013; 7ª em 26/04/2013; 8ª em 27/05/2013; 9ª em 26/06/2013; 10ª em 26/07/2013; 11ª em 26/08/2013 e 12ª em 26/09/2013, sendo que todas as parcelas serão acrescidas, deduzidas as parcelas de principal já amortizadas, de 100% da variação diária do CDI, calculada pela CETIP e divulgado pela ANDIMA, acrescidos de 0,3994% de juros ao mês, equivalentes a 4,90% de juros ao ano, na forma constante do título e com as demais cláusulas e condições do mesmo. *Garante também a presente alienação fiduciária, o imóvel objeto da Matrícula n.º 51.194, deste Oficial de Registro de Imóveis; bem como os imóveis objetos das Matrículas números 56.525 e 58.200, do 10º Oficial de Registro de Imóveis; e Matrículas números 48.406 e 48.407, do 9º Oficial de Registro de Imóveis, ambos da cidade do Rio de Janeiro-RJ.*

REGISTRADO POR: *GUILHERME DA COSTA*
MOITA FILHO, escrevente autorizado.

AV. 18 - 63.031. (cancelamento da alienação fiduciária) - Prenotação nº 285.890

DATA: - 11 de abril de 2.013.

Nos termos da escritura de 06 de março de 2.013, lavrada no 1º Ofício de Notas da cidade e Comarca do Rio de Janeiro-RJ, livro 5.520 - fls. 002/015, por certidão extraída aos 08 de março de 2.013, procedo esta averbação para constar que o credor **BANCO PINE S/A.**, autorizou o **CANCELAMENTO** da alienação fiduciária registrada sob nº 17, nesta matrícula.

AVERBADO POR: *ANDRÉ LUIZ SILVA BLANCO,*
escrevente autorizado.

R. 19 - 63.031. (alienação fiduciária)

BATA: - 11 de abril de 2.013.

Pela escritura referida na AV. 18, a proprietária **SHS LOCAÇÃO DE BENS LTDA.**, anteriormente qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula, a favor do **BANCO PINE S/A.**, anteriormente qualificado, para garantia da dívida de **RS. 22.600.000,00**, oriunda das Cédulas de Créditos Bancário: a.) Mútuo de nº 0233/12, emitida aos 26/09/2012 e aditada em 28/01/2.013 (no valor de **RS. 6.600.000,00**), com vencimento final previsto para o dia 26/09/2.013; b.) Mútuo de nº 0412/11, emitida aos


- (SEGUIE NO VERSO) -

MATRÍCULA
63.031FICHA
4

MATRÍCULA
63.031FICHA
4

VERSO

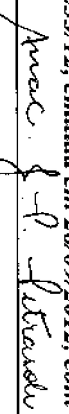
24/11/2011 e aditada em 28/01/2013 (no valor de R\$. 10.000.000,00), com vencimento final previsto para o dia 05/01/2015; e.) Mútuo de n° 0007/13, emitida aos 18/01/2013 (no valor de R\$. 6.000.000,00) com vencimento final previsto para o dia 19/03/2013, pela SNS AUTOMÓVEIS LTDA., com sede na cidade de Cariacica-ES, Rodovia BR 101, Norte Contorno, Km 203, s/n°, sala 104-B, Porto Engenho, CNPJ n° 11.122.071/0001-83; com fundamento no art. 22, da Lei Federal 9.514/97 e em decorrência do disposto no art. 23, parágrafo único, da citada lei, a fiduciante tomou-se possuidora direta e o fiduciário possuidor indireto do imóvel, não podendo em razão daquele pacto, sem o consentimento do fiduciário, alienar ou onerar o imóvel enquanto não liquidada toda a dívida, que a fiduciante, enquanto adimplente, foi-lhe assegurada a livre utilização do imóvel, por sua conta e risco. A dívida acima deverá ser paga na forma constante do título e com as demais cláusulas e condições do mesmo. *Garante também a presente alienação fiduciária, o imóvel objeto da Matrícula n° 51.194, deste Oficial de Registro de Imóveis; bem como os imóveis objetos das Matrículas números 56.525 e 51.200, do 10° Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro-RJ; e Matrículas 118.403, 60.684, 60.026 e 120.311, do 1° Oficial de Registro de Imóveis de Campinas-SP, e as e Matrículas números 48.406 e 48.407, do 9° Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro-RJ.*

REGISTRADO POR:  ANDRÉ LUIZ SILVA BLANCO, escrevente autorizado.

A.V. 20 - ~~63.031~~ (cancelamento da alienação fiduciária) - Prenotação, n° 287.354

DATA: - 22 de maio de 2.013.

(Nos termos do instrumento particular de 06 de maio de 2.013, passado em São Paulo - Capital, procedo esta averbação para constar que o credor BANCO PINE S.A., autorizou o CANCELAMENTO da alienação fiduciária registrada sob o n.º 19, desta matrícula. *O cancelamento não implica na liberação de qualquer outra garantia, bem como não implica em outorga de quitação das obrigações assumidas perante esta instituição por SNS AUTOMÓVEIS LTDA, sob e de acordo com as: Cédula de Crédito Bancário n.º 0412/11, emitida em 24/11/2011, com vencimento final previsto para 05/01/2015 e Cédula de Crédito Bancário n.º 0233/12, emitida em 26/09/2012, com vencimento final previsto para 26/09/2.013.*

AVERBADO POR:  ANA CLÁUDIA JOAQUIM PEREZ PETRASOLI, escrevente autorizada.

R. 21 - 63.031. (alienação fiduciária) - Prenotação n° 294.690

DATA: - 22 de janeiro de 2.014.

Pelo Cédula de Crédito Bancário - KG n° 271211713, emitida em São Paulo, Capital, aos 25 de outubro de 2013, e Instrumento Aditivo emitido na mesma data, a proprietária SIRS LOCAÇÃO DE BENS LTDA., anteriormente qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula, à favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., CNPJ n° 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo,

- (CONTINUA NA FICHA N° 05) -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SANTOSMATRÍCULA
63.031FICHA
5

Santos, 22 de janeiro de 2014

- (CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N.º 63.031) -

Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2041 e 2235, Vila Olímpia, CEP 04543-011, para a garantia da dívida no valor de **R\$ 22.600.000,00**, contratada pela empresa **ETOILE DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA**, CNPJ n.º 03.843.720/0001-07, com sede no Rio de Janeiro-RJ, na Rua General Góes Monteiro, n.º 125, Botafogo, CEP 22290-080; com fundamento no art. 22, da Lei Federal 9.514/97 e em decorrência do disposto no art. 23, parágrafo único, da citada lei, a fiduciante tornou-se possuidora de direitos e o fiduciário possuidor indireto do imóvel, não podendo em razão daquele pacto, sem o consentimento do fiduciário, alienar ou onerar o imóvel enquanto não liquidada toda a dívida, que a fiduciante, enquanto adimplente, foi-lhe assegurada a livre utilização do imóvel, por sua conta e risco. A dívida será paga por meio de 1110-dtas, vencendo-se a primeira prestação aos 2 de dezembro de 2013 e a última aos 14 de novembro de 2016, à taxa de juros indicado no "Campo IV-Especificação da Operação de Crédito", na forma constante do título e com as demais cláusulas e condições constantes do mesmo. *Garante também em alienação fiduciária o imóvel objeto da Matrícula n.º 51.194 deste Oficial de Registro de Imóveis; bem como o imóvel objeto da Matrícula n.º 15.942 do 1.º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos-SP.*

REGISTRADO POR: *Guilherme da Costa Motta Filho* **GUILHERME DA COSTA MOTA FILHO**, escrevente autorizado.

AV. 22 - 63.031. (cancelamento da alienação fiduciária) - Prenotação n.º 304.081
DATA: - 02 de fevereiro de 2.015.

Nos termos do instrumento particular de 26 de janeiro de 2.015, passado em São Paulo-SP, procedo esta averbação para constar que o credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, autorizou o **CANCELAMENTO** da alienação fiduciária registrada sob n.º 21, nesta matrícula.

AVERBADO POR: *Pallo Angelo Corrêa* **PALLO ANGELO CORRÊA**, escrevente autorizado.

R. 23 - 63.031. (hipoteca) - Prenotação n.º 304.518

DATA: - 24 de fevereiro de 2.015.

Pela escritura de 11 de fevereiro de 2.015, lavrada na 1.ª Serventia Notarial de Curitiba-PR, livro 919-N, folha 190/196, a proprietária **SHS LOCAÇÃO DE BENS LTDA**, anteriormente qualificada, **HIPOTECOU** o imóvel desta matrícula, em 1.º grau e sem concorrência, à favor do **BANCO DO BRASIL S.A.**, com sede em Brasília-DF, CNPJ n.º 00.000.000/0001-91, por sua agência 1914-CORP AUTO FIJET F COM SP, CNPJ n.º 00.000.000/6953-19, para garantia da dívida de **R\$ 5.118.000,00**, contratada pelas empresas **CAMBRAIA E ROSA COMÉRCIO DE VEÍCULOS E SERVIÇOS LTDA**, pessoa jurídica e direito privado, CNPJ n.º 01.829.861/0001-40, com sede à Av. das Américas n.º 1.150, sala 312, Barra da Tijuca, em Rio de Janeiro-RJ e **SNS AUTOMÓVEIS LTDA**, CNPJ n.º

- (SEGUIE NO VERSO) -

MATRÍCULA
63.031FICHA
5

MATRÍCULA
63.031

FICHA
5
VERSO

11.122.071/0001-83, com sede à Av. das Américas nº 1.155, sala 313, Barra da Tijuca, em Rio de Janeiro-RJ; o outorgante e o Banco estabeleceram em 28/01/2025 o vencimento da presente hipoteca e com as demais condições constantes do título. **Garante também a presente hipoteca, o imóvel objeto da matrícula nº 54.194, deste Oficial de Registro de Imóveis.**
REGISTRADO POR:- *Proc. J. Petrandi* **ANA CLÁUDIA JOAQUIM PEREZ PETRASOLI, escrevente autorizada.**

2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos

Oficial: Ary José de Lima

Av. Dino Bueno, 22 Ponta da Praia CEP: 11030-350 Tel: (13) 4009-4900

Web site: www.srisantos.com.br e e-mail: cartorio@srisantos.com.br

Ônus e Alienação

CERTIFICO E DOU FE, que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere. **ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DA EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO**, com relação ao imóvel objeto da matrícula **063031**, extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei 6.015/73, nada mais havendo até a mesma data com relação ao imóvel objeto da respectiva matrícula. O referido é verdade e dou fé. Santos, 05/06/2015.

Ao Oficial	R\$ 25,37
Ao Estado	R\$ 7,21
Ao IPESP	R\$ 5,34
Ao SINOREG	R\$ 1,34
Ao Trib. de Justiça	R\$ 1,34
Ao ISS	R\$ 0,51
Total	R\$ 41,11
Protocolo	331938
Data Emissão	05/06/2015
Nº Guia	103/15

Emols. do Estado e Tx. Ap. Serv. Justiça pagos por verba (Inst.G.R na 21/67 de 22/06/67 e Res. S.F. na 4/71 de22/01/71)

OBS: Sinal Público. Reconhecimento de Firmas do subscritor desta certidão, consultar CENSEC - Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados - censec.org.br

MATRÍCULA

51.194

FICHA

1

Santos, 20 de janeiro de 19 89.

COMARCA DE SANTOS

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - Um prédio de alvenaria, de dois pavimentos, situado na avenida Conselheiro Nébias nº 341, geminado com o de nº 343, edificado em um terreno que mede 10,55 ms. de frente, por 60,00 ms. de frentes aos fundos, confrontando do lado esquerdo com o nº 343 da av. - Conselheiro Nébias, de propriedade de João Perchivalli e Roberto Perchivalli, do lado direito com o nº 335 de propriedade de José Pinheiro Miranda e nos fundos com o nº 190 da rua Campos Melo, de propriedade de Haroldo Sotello. - **PROPRIETÁRIOS:** - ELVIRA PERCHIAVALLI DA ROCHA FROTA e seu marido ANTONIO CARLOS DA ROCHA FROTA, ela do 1ar, ele aposentado, - ambos brasileiros, CPF 032.484.688-66 e 024.872.928-49, respectivamente, e IRENE PERCHIAVALLI. - **REGISTRO ANTERIOR:** - Transcrição nº 46.246. - O Ecrevente Autorizado: -

R. 1 - 51.194. -

DATA: - 20 de janeiro de 1.989. -

TRANSMITENTE: - A comunhão extinta do casal ELVIRA PERCHIAVALLI DA ROCHA FROTA e ANTONIO CARLOS DA ROCHA FROTA. - **ADQUIRENTE:** - ELVIRA PERCHIAVALLI DA ROCHA FROTA, Separada Consensualmente, já qualificada. - **TÍTULO:** - Separação Consensual. - **FORMA:** - Formal de Partilha extraído em 03 de março de 1.988, pelo Escritório Diretor do Cartório do 3º Ofício Cível de Santos, assinado pelo Dr. José Ricardo Tremura, M. Juiz de Direito da 3ª. Vara Cível desta comarca de Santos, dos autos de Inventário Judicial requerido por Elvira Perchivalli contra Antonio Carlos da Rocha Frota, cuja sentença de 20 de novembro de 1.987, transitou em julgado e editamento passado em 02 de janeiro de 1.989 pelo mesmo Cartório e assinado pela Dra. Maria Lucia R.C. Pizzotti Mendes, M. Juíza Substituta na 3ª. Vara Cível de Santos. - **VALOR:** - Cz\$ 538.814,35. - É partilhado apenas 50% do imóvel objeto desta matrícula. - O Ecrevente Autorizado: -

AV. 2 - 51.194. (cadastro)

DATA: - 23 de setembro de 1.994.

Procedo esta averbação, para ficar constando que o imóvel desta matrícula está cadastrado pela Prefeitura Municipal sob no. 46.025.045.000.

AVERBADO POR:  **GUILHERME DA COSTA**
MOITA FILHO, ecrevente autorizado.

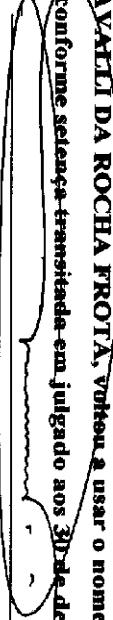
AV. 3 - 51.194. (alteração/nome)

DATA: - 23 de setembro de 1.994.

MATRÍCULA
51.194

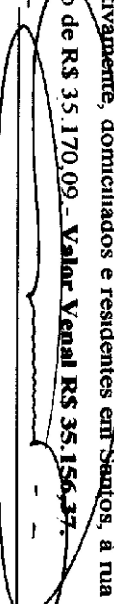
FICHA

1

Nos termos da escritura de 12 de setembro de 1.994, lavrada no 9º Cartório de Notas de Santos, Livro 563, fl. 040, e certidão de casamento, termo no. 10.878, expedida em 08 de janeiro de 1.981, pelo Cartório de Registro Civil do 2º Subdistrito local, procedo esta averbação para ficar constando que a separanda **ELVIRA PERCHIAVALLI DA ROCHA FROTA**, ~~viúva e~~ ~~usou~~ ~~o~~ ~~nome~~ ~~de~~ ~~solteira~~, ou seja, **ELVIRA PERCHIAVALLI**, conforme ~~seleção~~ ~~transitada~~ ~~em~~ ~~juízo~~ ~~aos~~ ~~30~~ ~~de~~ ~~dezembro~~ ~~de~~ ~~1.980~~.
AVERBADO POR:  **GUILHERME DA COSTA**
MOLTA FILHO, escrevente autorizado.

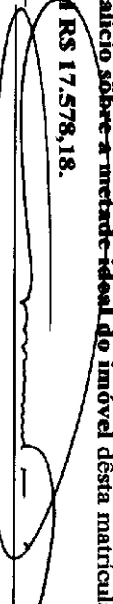
R. 4 - 51.194. (doação)

DATA: - 23 de setembro de 1.994.

Pela escritura referida na AV. 03, a proprietária **ELVIRA PERCHIAVALLI**, brasileira, separada judicialmente, do lar, portadora da Cédula de Identidade-RG. no. 2.649.475-SSP/SP, CPF. no. 038.987.938-00, domiciliada e residente em Santos, à rua Azevedo Sodré, no. 86, apto. 11, "DOOU" metade ideal da nuza-propriedade do imóvel desta matrícula a **ANGELA MARIA PERCHIAVALLI DA ROCHA FROTA BRAGA**, casada pelo regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, com **JOÃO OSCARLINO COLLACO BRAGA**, brasileiros, ela do lar, ele comerciante, portadores das Cédulas de Identidade-RG. nos. 6.641.041-SSP/SP e 3.986.715-SSP/SP, CPF. nos. 058.224.498-67 e 072.395.218-34, respectivamente, domiciliados e residentes em Santos, à rua Azevedo Sodré, no. 86, apto. 11, pelo valor estimado de **R\$ 35.170,09 - Valor Venal R\$ 35.156,37**.
REGISTRADO POR:  **GUILHERME DA COSTA**
MOLTA FILHO, escrevente autorizado.

R. 5 - 51.194. (usufruto)

DATA: - 23 de setembro de 1.994.

Pela escritura referida na AV. 03, a doadora **ELVIRA PERCHIAVALLI**, já qualificada, reservou para si o "USUFRUTO" vitalício sobre a metade ideal do imóvel desta matrícula, pelo valor estimado de **R\$ 17.585,04 - Valor Venal R\$ 17.578,18**.
REGISTRADO POR:  **GUILHERME DA COSTA**
MOLTA FILHO, escrevente autorizado.

R. 6 - 51.194. (venda e compra) - Prenotação n.º 248.290.

DATA: - 27 de fevereiro de 2009.

Pela escritura de 29 de janeiro de 2.009, lavrada no 5º Tabelião de Notas de Santos, Livro 1283, fls. 357, os proprietários **ELVIRA PERCHIAVALLI**; e **ANGELA MARIA PERCHIAVALLI DA ROCHA FROTA BRAGA** e seu marido **JOÃO OSCARLINO COLLACO BRAGA**, todos anteriormente qualificados, VENDERAM os 50%, que possuíam no imóvel desta matrícula, pelo preço de **RS 195.000,00**, a **GILVAN RIBEIRO DE OLIVEIRA**, brasileiro, comerciante, portador da cédula de

(CONTINUA NA FICHA Nº 02)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SANTOSMATRÍCULA
51.194FICHA
2

Santos, 27 de fevereiro de 20 09

- (CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 51.194) -

identidade RG n.º 13.150.119-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 018.427.748-59, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com MARIA FÁTIMA TAVARES DE OLIVEIRA, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG n.º 16.697.786-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 038.443.868-74, residentes e domiciliados nesta cidade, na Av. Bartolomeu de Gusmão n.º 116, apto. 71. Valor Venal proporcional R\$ 144.711,96.

REGISTRADO POR Paulo Ângelo Corrêa PAULO ÂNGELO CORRÊA, escrevente autorizado.

AV. 7 - 51.194. (cancelamento de usufruto)

DATA:- 27 de fevereiro de 2009.

Nos termos da escritura referida no R. 6, e tendo em vista a aquisição constante do mesmo, procedo ao **CANCELAMENTO do usufruto registrado sob n.º 6**, nesta matrícula, em virtude da ocorrência da consolidação.

AVERBADO POR Paulo Ângelo Corrêa PAULO ANGELO CORREIA, escrevente autorizado.

AV. 8 - 51.194. (óbito) - prenotação n. 251.623

DATA:- 17 de agosto de 2.009.

Nos termos da escritura de 1.ª de julho de 2.009, lavrada no 5.º Tabelião de Notas de Santos, livro 1.290, fls. 391, instruída com certidão de óbito, (n.º 42.471, livro C-099), expedida aos 20 de abril de 2.006, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2.º Subdistrito desta Comarca de Santos, procedo esta averbação para ficar constando o **ÓBITO de IRENE PERCIAVALLE DE ALMEIDA CARDOSO**, ocorrido aos 08 de abril de 2.006.-

AVERBADO POR:- Paulo Ângelo Corrêa ALESSANDRO HERMIDA LOPES, escrevente autorizado.

R. 9 - 51.194. (venda e compra)

DATA:- 17 de agosto de 2.009.

Pela escritura referida na AV. 05, o Espólio de **IRENE PERCIAVALLE DE ALMEIDA CARDOSO**, também conhecida como **IRENE PERCIAVALLI DE ALMEIDA CARDOSO**, inscrito no CPF/MF sob n.º 349.948.588-53, representado pelo inventariante NELSON DE ALMEIDA CARDOSO JÚNIOR, brasileiro, corretor de imóveis, separado judicialmente, RG n.º 11.736.102-1-SSP/SP, CPF/MF n.º 063.976.408-84, residente e domiciliado nesta cidade, à Av. Washington Luiz, n.º 493, apto. 91, nos termos do alvará judicial extratido aos 03 de junho de 2.009, dos autos da ação de inventário. (Proc. n.º 2.740/08), pelo Juízo de Direito da 2.ª Vara da Família e Sucessões desta Comarca de Santos, **VENDEU** - (SEGUE NO VERSO) -

MATRÍCULA

51.194

FICHA

2

a parte ideal equivalente a 50%, que possuía no imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 212.750,00, a GILVAN RIBEIRO OLIVEIRA, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com MARIA FÁTIMA TAVARES DE OLIVEIRA, anteriormente qualificados.- Valor venal proporcional – R\$ 141.711,96.-

REGISTRADO POR:- Julio ALESSANDRO HERMIDA LOPES,
escrevente autorizado.

R. 10 – 51.194. (venda e compra) – Prenotação nº. 267.559
DATA:- 05 de julho de 2.011.

Pela escritura de 24 de maio de 2.011, lavrada no lq. Tabelião de Notas da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, livro 5.341, fls. 009/015, os proprietários GILVAN RIBEIRO DE OLIVEIRA e sua mulher MARIA DE FÁTIMA TAVARES DE OLIVEIRA, anteriormente qualificados, VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 2.750.000,00, à SHS LOCAÇÃO DE BENS LTDA., com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº. 1.155, sala 311, Edifício Barra Space Center – Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob nº. 12.795.203/0001-09.- Valor venal – R\$ 426.369,23.-

REGISTRADO POR:- Julio ALESSANDRO HERMIDA LOPES,
escrevente autorizado.

R. 11 – 51.194. (alienação fiduciária)
DATA:- 05 de julho de 2.011.

Pela escritura referido no R. 10, a adquirente SHS LOCAÇÃO DE BENS LTDA., anteriormente qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula, a favor de GILVAN RIBEIRO DE OLIVEIRA e sua mulher MARIA DE FÁTIMA TAVARES DE OLIVEIRA, também anteriormente qualificados, para garantia da dívida de R\$ 2.000.000,00; com fundamento no art. 22, da Lei Federal nº. 9.514/97 e em decorrência do disposto no art. 23, parágrafo único, da citada lei, os fiduciários tornaram-se possuidores diretos e o fiduciário possuidor indireto do imóvel, não podendo em razão daquele pacto, sem o consentimento do fiduciário, alienar ou onerar o imóvel enquanto não liquidada toda a dívida, que aos fiduciários, enquanto adimplentes, foi assegurada a livre utilização do imóvel, por sua conta e risco. A dívida acima deverá ser paga por meio de 04 (quatro) parcelas no valor de R\$ 500.000,00 cada uma, com vencimento em 17 de junho de 2.011, 17 de julho de 2.011, 17 de agosto de 2.011 e, por fim 17 de setembro de 2.011 e com as demais cláusulas e condições constantes do título.- *Garante também a presente alienação fiduciária o imóvel minuciosamente descrito e caracterizado na matrícula nº. 63.031, deste Oficial de registro de Imóveis.-*

REGISTRADO POR:- Julio ALESSANDRO HERMIDA LOPES,
escrevente autorizado.

(CONTINUA NA FICHA Nº 03)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
51.194FICHA
3OFICIAL DE REGISTRO DE
IMOVEIS DE SANTOS

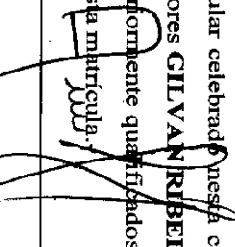
Santos, 19 de outubro de 2011

- (CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N.º 51.194) -

AV. 12 - 51.194, (cancelamento de alienação fiduciária) - Prenotação n.º 270.555

DATA:- 19 de outubro de 2.011.

Nos termos do instrumento particular celebrado nesta cidade, aos 19 de setembro de 2.011, procedo esta averbação para constar que os credores **GILVAN RIBEIRO DE OLIVEIRA** e sua **MARIA DE FÁTIMA TAVARES DE OLIVEIRA**, anteriormente qualificados, autorizaram o **CANCELAMENTO** da alienação fiduciária registrada sob n.º 11, nesta matrícula.

AVERBADO POR:-  **ALESSANDRO HERMIDA LOPES,** escrevente autorizado.

R. 13 - 51.194, (alienação fiduciária) - Prenotação n.º 272.179

DATA:- 29 de novembro de 2.011.

Pela escritura pública, de 24 de novembro de 2.011, lavrada no 1º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Capital, livro 5.380, folhas 069/078, a proprietária **SHS LOCAÇÃO DE BENS LTDA.**, anteriormente qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula, a favor do **BANCO PINE S/A.**, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 62.144.175/0001-20, com sede na Avenida das Nações Unidas n.º 8.501, 29º e 30º andares - Edifício Eldorado Business Tower, Pinheiros, São Paulo, Capital, para garantia da dívida de **R\$ 10.000.000,00**, oriunda da Cédula de Crédito Bancário - mútuo - n.º 0412/11, emitida em 24/11/2.011, por **SNS IMPORTADORA LTDA**, com sede na Rodovia BR 101, Norte Contorno KM 283, s/nº, sala B104, Porto Engenho, em Cariacica, Estado do Espírito Santo - CNPJ/MF n.º 11.122.071/0001-83; com fundamento no art. 22, da Lei Federal 9.514/97 e em decorrência do disposto no art. 23, parágrafo único, da citada lei, o fiduciante tornou-se possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto do imóvel, não podendo em razão daquele pacto, sem o consentimento do fiduciário, alienar ou onerar o imóvel enquanto não liquidada toda a dívida, que o fiduciante, enquanto adimplente, foi assegurada a livre utilização do imóvel, por sua conta e risco. A dívida acima deverá ser paga por meio de 38 prestações mensais e consecutivas, sendo as 04 primeiras, com vencimentos em 05/12/2.011, 05/01/2.012, 06/02/2.012 e 05/03/2.012, nessas devidos somente os encargos contratados; da 5ª parcela até a 38ª, todas no valor de R\$ 294.117,55, acrescidas de encargos, com vencimentos em 05/04/2.012, 07/05/2.012, 05/06/2.012, 05/07/2.012, 06/08/2.012, 05/09/2.012, 05/10/2.012, 05/11/2.012, 05/12/2.012, 07/01/2.013, 05/02/2.013, 05/03/2.013, 05/04/2.013, 06/05/2.013, 05/06/2.013, 05/07/2.013, 05/08/2.013, 05/09/2.013, 07/10/2.013, 05/11/2.013, 05/12/2.013, 06/01/2.014, 05/02/2.014, 05/03/2.014, 07/04/2.014, 05/05/2.014, 05/06/2.014, 07/07/2.014, 05/08/2.014, 05/09/2.014, 06/10/2.014, 05/11/2.014, 05/12/2.014 e 05/01/2.015, sendo os encargos a variação diária do CDI, calculada pela CETIP e divulgada pela ANDIMÁ, acrescidas de 5% de juros ao ano, e com as demais cláusulas e condições constantes do título. *Garante também a presente alienação fiduciária o imóvel minuciosamente descrito e caracterizado na Matrícula n.º 63.031, deste Oficial de Registro de Imóveis.*

- (SEGUE NO VERSO) -

MATRÍCULA
51.194FICHA
3

MATRÍCULA
51.194FICHA
3
VERSOREGISTRADO POR:-
escrevente autorizado.

ALESSANDRO PRIETO,

AV. 14 - 51.194. (cancelamento da alienação fiduciária) - Prenotação nº 281.172

DATA:- 07 de novembro de 2012.

Nos termos da escritura de 26 de setembro de 2012, lavrada no 1º Ofício de Notas da cidade e comarca do Rio de Janeiro-RJ, Livro 5.485, páginas 8/17, por ~~sentença~~ extrada aos 27 de setembro de 2012, procedo esta averbação para constar que o credor BANCO PINE S/A., autorizou o CANCELAMENTO da alienação fiduciária registrada sob nº 13, nesta matrícula.

AVERBADO POR:-
MOITA FILHO, escrevente autorizado.

GUILHERME DA COSTA

R. 15 - 51.194. (alienação fiduciária)

DATA:- 07 de novembro de 2012.

Pela escritura referida na AV. 14, a proprietária SHS LOCAÇÃO DE BENS LTDA., anteriormente qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula, a favor do BANCO PINE S/A., anteriormente qualificado, para garantia da dívida de R\$ 6.600.000,00, oriunda da Cédula de Crédito Bancário - Mútuo de nº 0233/12, emitida aos 26 de setembro de 2012, pela SNS AUTOMÓVEIS LTDA., com sede na cidade de Cariacica-ES, Rodovia BR 101, Norte Contorno, Km 203, s/nº, sala 104-B, Porto Engenho, CNPJ nº 11.122.071/0001-83; com fundamento no art. 22, da Lei Federal 9.514/97 e em decorrência do disposto no art. 23, parágrafo único, da citada lei, a fiduciante tornou-se possuidora direta e o fiduciário possuidor indireto do imóvel, não podendo em razão daquele pacto, sem o consentimento do fiduciário, alienar ou onerar o imóvel enquanto não liquidada toda a dívida, que a fiduciante, enquanto adimplente, foi-lhe assegurada a livre utilização do imóvel, por sua conta e risco. A dívida acima deverá ser paga por meio de 12 parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 550.000,00 cada uma, todas a serem acrescidas de encargos, vencendo-se a 1ª parcela em 26/10/2012; 2ª em 26/11/2012; 3ª parcela em 27/12/2012; 4ª em 28/01/2013; 5ª em 26/02/2013; 6ª em 26/03/2013; 7ª em 26/04/2013; 8ª em 27/05/2013; 9ª em 26/06/2013; 10ª em 26/07/2013; 11ª em 26/08/2013 e 12ª em 26/09/2013, sendo que todas as parcelas serão acrescidas, deduzidas as parcelas de principal já amortizadas; de 100% da variação diária do CDI, calculada pela CETIP e divulgada pela ANDIMA, acrescidos de 0,3992% de juros ao mês, equivalentes a 4,90% de juros ao ano, na forma constante do título e com as demais cláusulas e condições do mesmo. *Garante também a presente alienação fiduciária, o imóvel objeto da Matrícula nº 63.031, deste Oficial de Registro de Imóveis; bem como os imóveis objetos das Matrículas números 56.525 e 51.200, do 10º Oficial de Registro de Imóveis; e Matrículas números 48.406 e 48.407, do 9º Oficial de Registro de Imóveis, ambos da cidade do Rio de Janeiro-RJ.*

REGISTRADO POR:-
MOITA FILHO, escrevente autorizado.

GUILHERME DA COSTA

- (CONTINUA NA FICHA Nº 04) -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SANTOS

MATRÍCULA
51.194

FICHA
4

Santos,

11 de

abril

de 20

13

- (CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N.º 51.194) -

AV. 16 - 51.194. (cancelamento da alienação fiduciária) - Prenotação n.º 285.890

DATA: - 11 de abril de 2.013.

Nos termos da escritura de 06 de março de 2.013, lavrada no 1.º Ofício de Notas da cidade e Comarca do Rio de Janeiro-RJ, livro 5.520 - fls. 002/015, por certidão extralada aos 08 de março de 2.013, procedo esta averbação para constar que o credor BANCO PINE S/A., autorizou o CANCELAMENTO da alienação fiduciária registrada sob n.º 15, nesta matrícula.

AVERRADO POR: - ANDRÉ LUIZ SILVA BLANCO,
escrevente autorizado.

R. 17 - 51.194. (alienação fiduciária)

DATA: - 14 de abril de 2.013.

Pela escritura referida na AV. 16, a proprietária SHS LOCAÇÃO DE BENS LTDA., anteriormente qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula, a favor do BANCO PINE S/A., anteriormente qualificado, para garantia da dívida de **RS. 22.600.000,00**, oriunda das Cédulas de Créditos Bancário: a.) Mútuo de n.º 0233/12, emitida aos 26/09/2012 e aditada em 28/01/2.013 (no valor de R\$. 6.600.000,00), com vencimento final previsto para o dia 26/09/2.013; b.) Mútuo de n.º 0412/11, emitida aos 24/11/2011 e aditada em 28/01/013 (no valor de R\$. 10.000.000,00), com vencimento final previsto para o dia 05/01/2.015; c.) Mútuo de n.º 0007/13, emitida aos 18/01/2013 (no valor de R\$. 6.000.000,00) com vencimento final previsto para o dia 19/03/2013, pela SNS AUTOMÓVEIS LTDA., com sede na cidade de Cariacica-ES, Rodovia BR 101, Norte Contorno, Km 203, s/nº, sala 104-B, Porto Engenho, CNPJ n.º 11.122.071/0001-83; com fundamento no art. 22, da Lei Federal 9.514/97 e em decorrência do disposto no art. 23, parágrafo único, da citada Lei, a fiduciante tornou-se possuidora direta e o fiduciário possuidor indireto do imóvel, não podendo em razão daquele pacto, sem o consentimento do fiduciário, alienar ou onerar o imóvel enquanto não liquidada toda a dívida, que a fiduciante, enquanto adimplente, foi-lhe assegurada a livre utilização do imóvel, por sua conta e risco. A dívida acima deverá ser paga na forma constante do título e com as demais cláusulas e condições do mesmo. *Garante também a presente alienação fiduciária, o imóvel objeto da Matrícula n.º 63.031, deste Oficial de Registro de Imóveis; bem como os imóveis objetos das Matrículas números 56.525 e 51.200, do 1.º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro-RJ; e Matrículas 118.403, 60.684, 60.026 e 120.311, do 1.º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Campinas-SP, e as Matrículas números 48.406 e 48.407, do 9.º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro-RJ.*

REGISTRADO POR: - ANDRÉ LUIZ SILVA BLANCO,
escrevente autorizado.

AV. 18 - 51.194. (cancelamento da alienação fiduciária) - Prenotação n.º 287.354

- (SEGUE NO VERSO) -

MATRÍCULA

51.194

FICHA

4

DATA: - 22 de maio de 2.013.

Nos termos do instrumento particular de 06 de maio de 2.013, passado em São Paulo - Capital, procedo esta averbação para constar que o credor BANCO PINE S.A., autorizou o CANCELAMENTO da alienação fiduciária registrada sob o n.º 17, desta matrícula. *O cancelamento não implica na liberação de qualquer outra garantia, bem como não implica em outorga de quitação das obrigações assumidas perante esta instituição por SNS AUTOMÓVEIS LTDA, sob e de acordo com as: Cédula de Crédito Bancário n.º 0412/11, emitida em 24/11/2011, com vencimento final previsto para 05/01/2015 e Cédula de Crédito Bancário n.º 0233/12, emitida em 26/09/2012, com vencimento final previsto para 26/09/2.013.*

AVERBADO POR:- *Proc. f.ª Petrade* ANA CLÁUDIA JOAQUIM PEREZ
PETRASOLI, escrevente autorizada;

R. 19 - 51.194. (alienação fiduciária) - Prenotação n.º 294.690

DATA: - 22 de janeiro de 2.014.

Pelo Cédula de Crédito Bancário - KG n.º 271211713, emitida em São Paulo, Capital, aos 25 de outubro de 2013, e Instrumento Aditivo emitido na mesma data, a proprietária SHS LOCAÇÃO DE BENS LTDA., anteriormente qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula, à favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., CNPJ n.º 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2041 e 2235, Vila Olímpia, CEP 04543-011, para a garantia da dívida no valor de **R\$ 22.600.000,00**, contratada pela empresa **ETIOLÉ DISTRIBUIDORA DE VEÍCULOS LTDA.**, CNPJ n.º 03.843.720/0001-07, com sede no Rio de Janeiro-RJ, na Rua General Goês Monteiro, n.º 125, Botafogo, CEP 22290-080; com fundamento no art. 22, da Lei Federal 9.514/97 e em decorrência do disposto no art. 23, parágrafo único, da citada lei, a fiduciante tornou-se possuidora de direitos e o fiduciário possuidor indireto do imóvel, não podendo em razão daquele pacto, sem o consentimento do fiduciário, alienar ou onerar o imóvel enquanto não liquidada toda a dívida, que a fiduciante, enquanto adimplente, foi-lhe assegurada a livre utilização do imóvel, por sua conta e risco. A dívida será paga por meio de ~~1.110 dias, vencendo-se a primeira prestação aos 2 de dezembro de 2013 e a última aos 14 de novembro de 2016, à taxa de juros indicado no~~ "Campo IV-Especificação da Operação de Crédito", na forma constante do título e com as demais cláusulas e condições constantes do mesmo. *Garante também em alienação fiduciária, o imóvel objeto da Matrícula n.º 63.037, deste Oficial de Registro de Imóveis, bem como o imóvel objeto da Matrícula n.º 15.942, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos-SP.*

REGISTRADO POR:- *[Assinatura]* GUILHERME DA COSTA
MOLTA FILHO, escrevente autorizado.

AV. 20 - 51.194. (cancelamento da alienação fiduciária) - Prenotação n.º 304.081

DATA: - 02 de fevereiro de 2.015.

- (CONTINUA NA FICHA Nº 05) -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL (CNS - 11.247-4)

OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SANTOSMATRÍCULA
51.194FICHA
5

Santos,

02

de

fevereiro

de 20

15

- (CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 51.194) -

Nos termos do instrumento particular de 26 de janeiro de 2.015, passado em São Paulo-SP, proceido esta averbação para constar que o credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., autorizou o CANCELAMENTO da alienação fiduciária registrada sob n.º 19, nesta matrícula.

AVERBADO POR: Paulo de Corréa PAULO ANGELO CORRÊA,
escrevente autorizado.

R 21 - 51.194. (Hipoteca) - Prenotação nº 304.518

DATA: - 24 de fevereiro de 2.015.

Pela escritura de 11 de fevereiro de 2.015, lavrada no 11ª Serventia Notarial de Curitiba-PR, Livro 919-N, folha 190/196, a proprietária SHS LOCAÇÃO DE BENS LTDA, anteriormente qualificada, HIPOTECOU o imóvel desta matrícula, em 1.ª grau e sem concorrência, a favor do BANCO DO BRASIL S.A., com sede em Brasília-DF, CNPJ nº 00.000.000/0001-91, por sua agência 1914-CORP AUTO FILET COM SP, CNPJ nº 00.000.000/6953-19, para garantia da dívida de RS 5.118.000,00, contrada pelas empresas CAMBRAIA E ROSA COMÉRCIO DE VEÍCULOS E SERVIÇOS LTDA, pessoa jurídica e direito privado, CNPJ nº 01.829.861/0001-40, com sede à Av. das Américas nº 1.150, sala 312, Barra da Tijuca, em Rio de Janeiro-RJ e SNS AUTOMÓVEIS LTDA, CNPJ nº 11.122.071/0001-83, com sede à Av. das Américas nº 1.155, sala 313, Barra da Tijuca, em Rio de Janeiro-RJ; o outorgante e o Banco estabeleceram em 28/01/2025 o vencimento da presente hipoteca e com as demais condições constantes do título. Garante também a presente hipoteca, o Imóvel objeto da matrícula nº 63-031, deste Oficial de Registro de Imóveis.

REGISTRADO POR: Anac. J. P. Petrasoli ANA CLÁUDIA JOAQUIM PEREZ
PETRASOLI, escrevente autorizada.

MATRÍCULA
51.194FICHA
5

MATRÍCULA	FICHA
	VERSO

2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos

Oficial: Ary José de Lima

Av. Dino Bueno, 22 Ponta da Praia CEP: 11030-350 Tel: (13) 4009-4900

Web site: www.srisantos.com.br e e-mail: cartorio@srisantos.com.br

Ônus e Alienação

CERTIFICADO E DOU FÊ, que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere: ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DA EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO, com relação ao imóvel objeto da matrícula **051194**, extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei 6.015/73, nada mais havendo até a mesma data com relação ao imóvel objeto da respectiva matrícula. O referido é verdade e dou fê. Santos, 05/06/2015.

Ao Oficial	R\$ 25,37
Ao Estado	R\$ 7,21
Ao IPESP	R\$ 5,34
Ao SINOREG	R\$ 1,34
Ao Trib. de Justiça	R\$ 1,34
Ao ISS	R\$ 0,51
Total	R\$ 41,11
Protocolo	331938
Data Emissão	05/06/2015
Nº Guia	103/15

Emols. do Estado e Tx. Ap. Serv. Justia pagos por verba (Inst:G.R na 21/67 de 22/06/67 e Res. S.F. na 4/71 de22/01/71)
 OBS: Sinal Público. Reconhecimento de Firmas do subscritor desta certidão, consultar CENSEC - Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados - censec.org.br