

4557
José Augusto Rogati
Engenheiro
(11) 5011-2118

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 34º VARA CÍVEL DA
CAPITAL DO "FORUM JOÃO MENDES JUNIOR".**

CAPÍTULO 1 - PRELIMINARES

CAPÍTULO 2 - VISTORIA

Processo nº 0743536-90.1995.8.26.0100
Ação Falência

CAPÍTULO 3 - AVALIAÇÃO

3.1 - Vales do Terreno

3.2 - Valores dos Imóveis

CAPÍTULO 4 - CONCLUSÃO

José Augusto Rogati, engenheiro

CREA 0600611048/D-SP, perito judicial nomeado e compromissado, nos autos da ação de Falência de **CINTRA COMÉRCIO DE METAIS LTDA**, estendida para **SALUM ABDALLA CONSTRUÇÕES, PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, tendo vistoriado o imóvel, feito levantamento, colhendo fotos, informes, obtendo pesquisa de valores e elaborando cálculos, vem apresentar seu

LAUDO TÉCNICO

W

4558
José Augusto Rogati
Engenheiro
(11) 5011-2118

DESENVOLVIMENTO

CAPITULO 1 - PRELIMINARES

CAPITULO 2 - VISTORIA

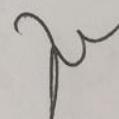
- 2.1 - Localização
- 2.2 - Terreno
- 2.3 - Benfeitoria

CAPITULO 3 - AVALIAÇÃO

- 3.1 - Valor do Terreno
- 3.2 - Valor do Imóvel

CAPITULO 4 - CONCLUSÃO

CAPITULO 5 - ENCERRAMENTO



4559

José Augusto Rogati
Engenheiro
(11) 5011-2118

1. PRELIMINARES

Objetiva o presente Laudo Técnico, a avaliação do imóvel, arrecadado no Auto de Arrecadação de fls. e situado no Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, no Processo nº 0743536-90.1995.8.26.0100, na ação de Falência de Cintra Comércio de Metais Ltda estendida para Cintra Metais Tubos e Conexões Ltda e Salum Abdalla Construções, Participações e Administração Ltda.

Deferida a Prova Pericial, honrou-nos V.Exa, para o mister, como se vê do r. despacho de fls.

2. VISTORIA

2.1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel arrecadado no Auto de Arrecadação de fls., situado no Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na ação de Falência de Cintra Comércio de Metais Ltda estendida para Cintra Metais Tubos e Conexões Ltda e Salum Abdalla Construções, Participações e Administração Ltda, registrado no Segundo Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Bernardo do Campo, sob o Livro nº 02 de Registro Geral, com a Matrícula nº 19.328, Ficha nº 01.

A região de ocupação florestal de mata atlântica de recuperação ao lado da Represa Billings, servida apenas de luz elétrica residencial e telefone.

O imóvel esta localizado em área de preservação ambiental ao lado da Represa Billings, com Áreas de Preservação Permanente - APP , com mata atlântica adensada e em estágio médio e avançado de recuperação natural e declive superior a 45º em relação a cota da Represa Billings.

Y

4560
José Augusto Rogati
Engenheiro
(11) 5011-2118

2.2 - TERRENO

Conforme descrição na Matrícula de Registro de Imóveis do Segundo Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Bernardo do Campo, no Estado de São Paulo, sob a matrícula nº 19.328, com a Inscrição Municipal nº 523.001.016.000, com área superficial de 504.340,00 metros quadrados, tendo o terreno as confrontações seguintes:

- Descrição da Matrícula Nº 19.328

Inicia-se coma curva de nível da cota 747 da Represa Billings, segue por esta direção sul e após Represa Billings de propriedade da Light Serviços de Eletricidade S/A, deste ponto deflete á direita e segue em direção nordeste como rumo NE 60° 55' 30'', na distância de 121,43 metros, até o ponto 2, deste ponto deflete á esquerda e segue na direção noroeste com rumo NW 01° 06' 00'' na distância de 560,83 metros, até o ponto 3, confrontando desde o ponto 1até o ponto 3, com propriedade da Vasco Ferraz Costa, deflete á direita e segue na direção norte deste pelo alinhamento sul da Estrada Marco Polo, na distância de 150,00 metros, até o ponto 4, confrontando com seu carroçável, deflete a direita e segue na direção sudeste com rumo SE 35° 39' 30'', na distância de 975,20 metros, até o ponto 5, confrontando com as propriedades de Fritz Theobald Herbert Hesse, Alfredo Escarpelli e outros, cota 747 da Represa Billings, José Moura e outros e também com o leito de uma Estrada Particular sem Denominação, deste ponto deflete a direita e segue na direção sudoeste com o rumo SW 50° 50' 50'', na distância de 152,25 metros, até o ponto 6, deste ponto deflete a esquerda e segue na direção sudeste por um caminho de divisa, na distância de 163,00 metros, até o ponto 7, deste ponto deflete a esquerda e segue na direção nordeste com rumo NE 78° 14' 00'', na distância de 74,00 metros, até o ponto 8, deste ponto deflete a direita e segue na direção sul e após leste pelo caminho de divisa , na distância de 304,00 metros, até o ponto 0, que é o ponto inicial da descrição, perfazendo uma área superficial de 504.340,00 metros quadrados.

- Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo

No processo administrativo concluído na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob o Nº SB – 14781/2010, desenvolvido pela Secretaria de Gestão Ambiental, constatou que a área com Inscrição Municipal Nº 523.001.016, encerra área de 477.494,40 metros quadrados com cobertura vegetal.

José Augusto Rogati
Engenheiro
(11) 5011-2118

De acordo com o levantamento elaborado, constata-se que 44% da área, ou seja, 277.113,73 m², encontra-se em área de manancial da Represa Billings, com restrição legal para implantação de qualquer atividade de interesse privado, com restrições quanto à Área de Preservação Permanente – APP da Represa Billings, quanto a supressão de vegetação nativa em estágio médio e avançado de regeneração natural e quanto a declividade superior a 45° em relação a cota da Represa Billings.

E também do processo de desapropriação, executado pela Empresa DERSA para implantação de acesso ao Sistema de Rodoanel Mário Covas em agosto de 2007, ocupando a área limítrofe do imóvel de 4.231,18 metros quadrados.

2.3 - BENFEITORIA

A edificação existente compõe-se de uma edificação residencial em estado avançado de desgaste pelo tempo de uso, sem manutenção, com idade aparente acima de 80 anos, ocupada pelo caseiro Sr. Antônio Rafael dos Santos desde 1982, sem valor comercial.

3. AVALIAÇÃO

3.1 - VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado de acordo com os critérios estabelecidos pelas **NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP (2005)**, segundo as quais o local deve ser classificado como sendo imóvel rural com reserva de floresta nativa em recuperação ambiental com estágio médio e avançado.

Considerando o valor de unitário básico médio de terreno, calculado na Pesquisa de Valores obtida nas imobiliárias da região, ($V_u = R\$ 35,00/metro$), considerando a Área Sem Restrição para Edificação ($A_e = 78.574,65\text{ m}^2$), considerando a Área Edificável Com Restrição ($A_r = 148.539,08\text{ m}^2$), considerando o Coeficiente de Topografia acima de 20% ($F_t = 0,85$) e aplicando-se a fórmula abaixo indicada, o valor de terreno, será:

$$\bullet \quad Vt = At \times Vb \times Ft$$

Onde:

Vt : valor do terreno

Ae : área do terreno edificável = 78.574,65 m²

Ap : área do terreno edificável com restrição = 148.539,08 m²

Vb : unitário básico de terreno = R\$ 35,00 /m²

Ft : coeficiente de topografia = 0,85

Substituindo-se os valores na
fórmula, temos:

$$Vt = (78.574,65 + 148.539,08 / 3) \times R\$ 35,00 \times 0,85$$

$$Vt = R\$ 3.810.608,00$$

**VALOR DE TERRENO = R\$ 3.810.608,00 (Três milhões,
oitocentos e dez mil, seiscentos e oito reais).**

3.2 - VALOR DO IMÓVEL

O valor em estudo do imóvel, para Maio de 2014, resulta da somatória dos valores de terreno e benfeitorias, ou seja:

$$\bullet \quad Vi = Vt + Vb$$

Onde:

4563
José Augusto Rogati
Engenheiro
(11) 5011-2118

V_i = Valor do Total do Imóvel

V_t = Valor do Total Terreno = R\$ 3.810.608,00

V_b = Valor da Benfeitoria = Sem valor

formula, temos:

Substituindo-se os valores na

$V_i = V_t = R\$ 3.810.608,00$

Valor do Imóvel = R\$ 3.810.608,00 (Três milhões, oitocentos e dez mil, seiscentos e oito reais).

4. CONCLUSÃO

De acordo com a vistoria, levantamentos, fotografias, pesquisas de valores e cálculos da avaliação do imóvel arrecadado no Auto de Arrecadação de fls., situado no Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na ação de Falência de Cintra Comércio de Metais Ltda estendida para Cintra Metais Tubos e Conexões Ltda e Salum Abdalla Construções, Participações e Administração Ltda, registrado no Segundo Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Bernardo do Campo, sob o Livro nº 02 de Registro Geral, com a Matrícula nº 19.328, Ficha nº 01, temos:

Valor do Imóvel: R\$ = 3.810.608,00 (Três milhões, oitocentos e dez mil, seiscentos e oito reais), para Maio de 2014, data do Laudo Técnico.

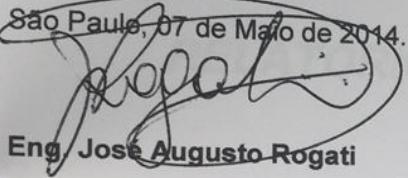
José Augusto Rogati
Engenheiro
(11) 5011-2118

4564

5. ENCERRAMENTO

Técnico de 08 (oito) folhas de papel timbrado, formato ofício, micro impressas no anverso, todas rubricadas pelo perito, exceto a última que está datada e assinada, além dos anexos, a seguir:

Anexo 1: Relatório Fotográfico
Anexo 2: Pesquisa de Valores

São Paulo, 07 de Maio de 2014.

Eng. José Augusto Rogati

José Augusto Rogati
Engenheiro
F: (11) 5011-2118

4565

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ANEXO 1

pe

José Augusto Rogati
Engenheiro
F: (11) 5011-2118

4566

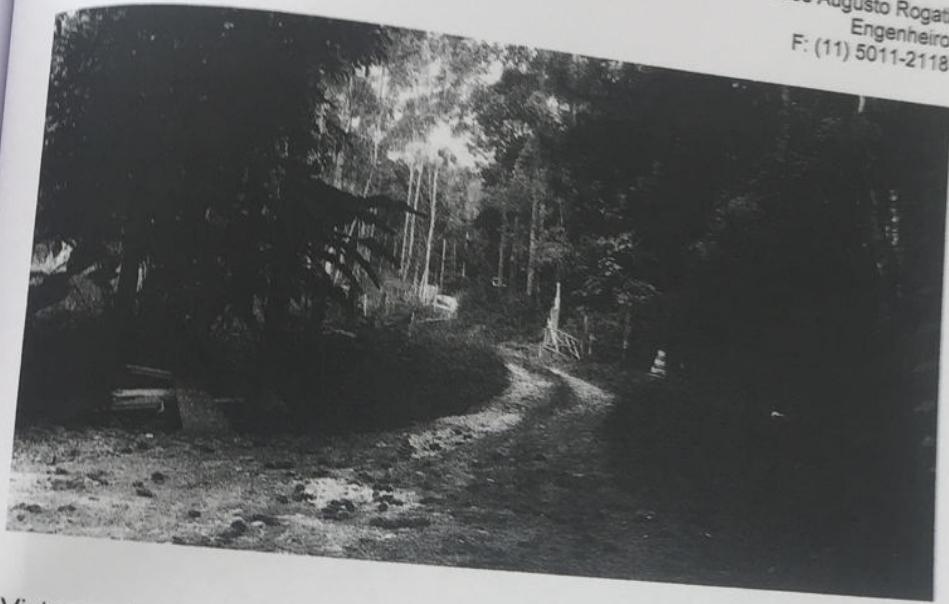


Vista parcial da Estrada José Moura, notando-se o piso pavimentado com manta asfáltica, sem acostamento nas laterais e a rede de energia elétrica no lado direito da Estrada. Na inferior, vista da entrada de acesso a casa do caseiro Sr. Antônio Rafael dos Santos, com a numeração de número 30 da Estrada João Moura.



José Augusto Rogati
Engenheiro
F: (11) 5011-2118

4567



Vista geral da via de acesso a casa do caseiro Sr. Antônio Rafael dos Santos sem calçamento, notando-se a mata nativa atlântica de ambos os lados. Na inferior, vista da casa do caseiro em alvenaria desgastada pelo uso e pelo tempo.



μ

José Augusto Rogati
Engenheiro
F: (11) 5011-2118

4568



Vista parcial da divisa da lateral esquerda da área remanescente de mata nativa atlântica com a área desapropriada pelo RODOANEL Mário Covas no formato de taludes revestido em grama, notando-se a cerca divisória de pontaletes de madeira com arame farpado entre as áreas. Na inferior, vista parcial da estrada de terra de acesso as torres da Linha de Transmissão Aérea da Eletropaulo, circundando a área remanescente no lado direito, notando-se a mata nativa atlântica.



ne

4569

José Augusto Rogati
Engenheiro
F: (11) 5011-2118



Vista parcial da cerca divisória da área remanescente da lateral direita com pontaletes de concreto e cerca metálica danificada, notando-se a mata nativa atlântica. Na inferior, vista parcial da frente da área remanescente para a Estrada João Moura, notando-se a mata nativa adensada.



re

4570

José Augusto Rogati
Engenheiro
F: (11) 5011-2118



Vista parcial da frente da área remanescente para a Estrada José Moura, notando-se a mata nativa atlântica e adensada. Na inferior, vista parcial da área remanescente da divisa dos fundos para a Estrada João Moura, notando-se a mata nativa adensada atlântica.



μ

4571
José Augusto Rogati
Engenheiro
F: (11) 5011-2118



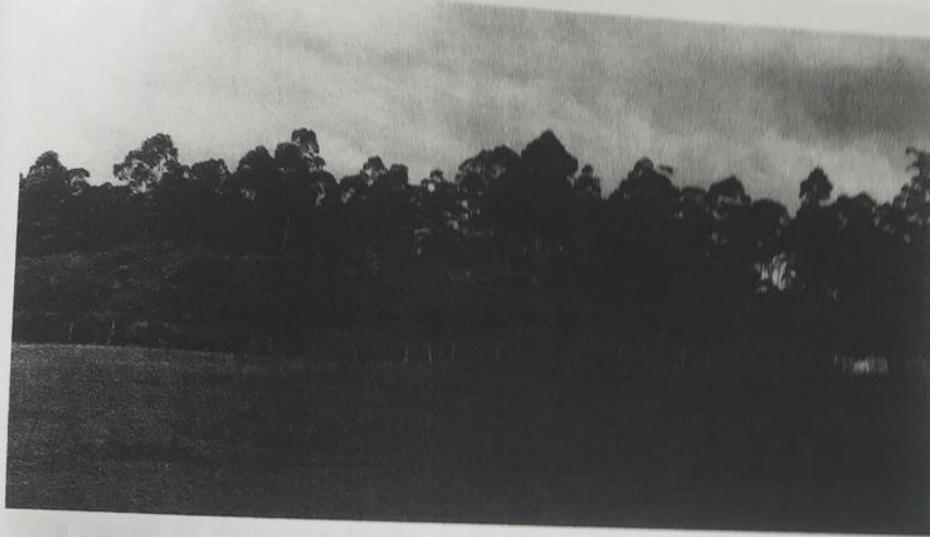
Vista geral da área remanescente da divisa dos fundos para a divisa na lateral esquerda, notando-se a mata nativa adensada e uma pequena área de pasto. Na inferior, vista geral da área remanescente, notando-se a mata nativa atlântica adensada.



μ

José Augusto Rogati
Engenheiro
F: (11) 5011-2118

4572



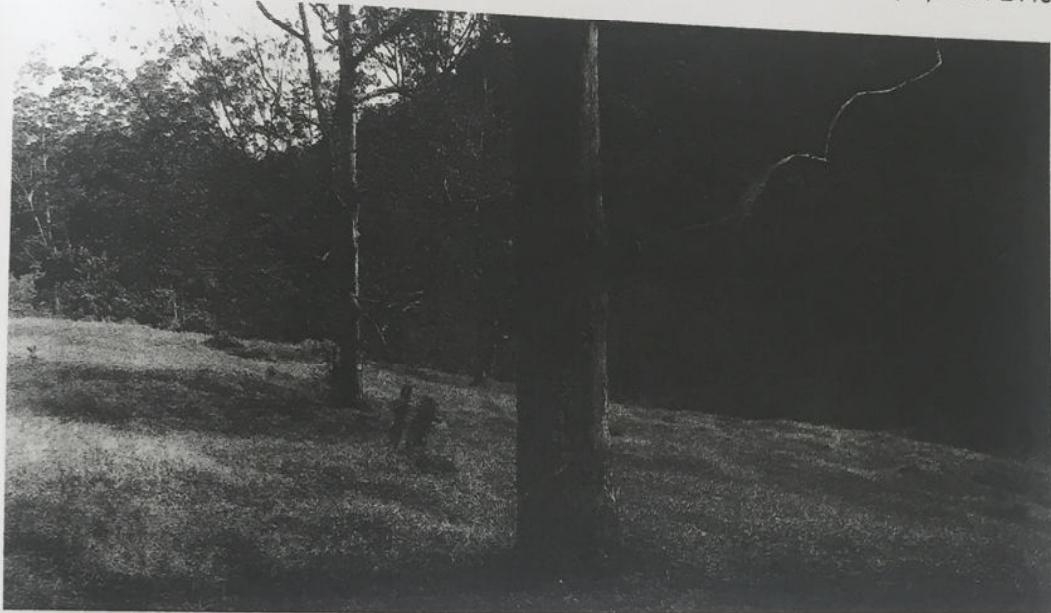
Vistas parciais da área remanescente da divisa dos fundos para a Estrada José Moura, notando-se a pequena área de pasto em continuidade a vegetação nativa e ao fundo as árvores nativas da divisa da Estrada João Moura.



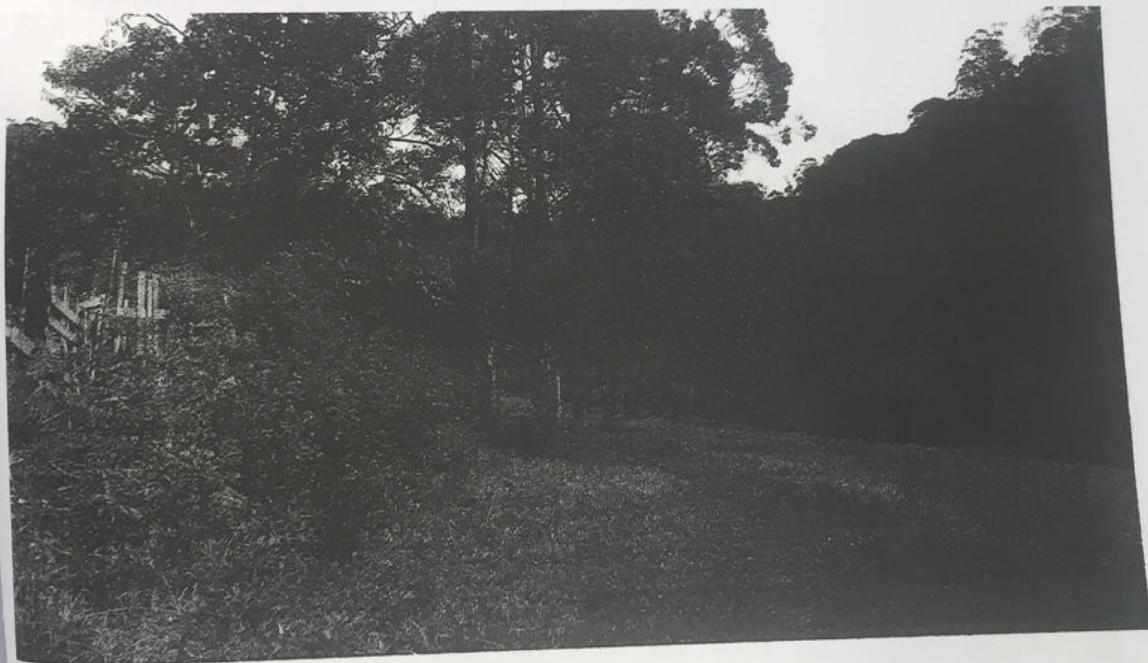
2

José Augusto Rogati
Engenheiro
F: (11) 5011-2118

4573



Vista parcial da divisa dos fundos, indicadas pelas árvores de eucaliptos e os pontaletes no meio do trecho de pasto. Na inferior, vista parcial da área remanescente, notando-se o trecho em pasto, ao lado mata nativa e nos fundos o adensamento da mata nativa atlântica.



μ



Vista parcial da área remanescente, notando-se a mata nativa atlântica adensada. Na inferior, vista geral da área remanescente da parte alta pela Estrada Joséo Moura, notando-se no fundo parte da Represa Billings.



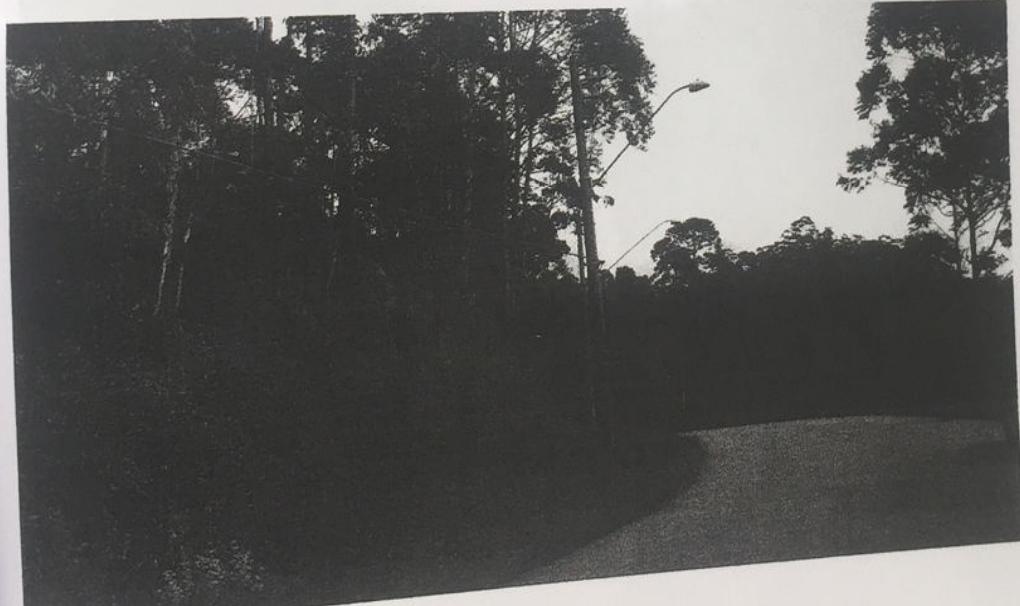
W

José Augusto Rogati
Engenheiro
F: (11) 5011-2118

4575



Vista parcial da área na Estrada José Moura, notando-se no lado esquerdo a plantação de eucalipto e no lado direito a área do lado da Represa Billings. Na inferior, vista parcial da área com plantação de eucalipto e o acrivo.



ju

José Augusto Rogati
Engenheiro
F: (11) 5011-2118

4576



Vista parcial de ocupação da área com construções de madeira e lonas.



4577
José Augusto Rogati
Engenheiro
(11) 5011-2118

PESQUISA DE VALORES

ANEXO 2

Y

4578
José Augusto Rogati
Engenheiro
(11) 5011-2118

ELEMENTO N. 01

OFERTANTE: Adois Empreendimentos Ltda Fone: 3077-2785

LOCAL: Rua 8 Estrada de Servidão

IMÓVEL: Terreno com construção e aclice de 20% igual a 0,90

ARÉA: 2.074,00m² VALOR DA CONSTRUÇÃO : R\$ 3.000.000,00

VALOR: R\$ 18.000.000,00

UNITÁRIO DE METRO QUADRADO: R\$ 37,80/m²

ELEMENTO N. 02

OFERTANTE: Imobiliaria Riacho Grande Fone: 4101-6969

LOCAL: Rio Acima

IMÓVEL: Terreno

ARÉA: 96.000,00m²

VALOR: R\$ 3.360.000,00

UNITÁRIO DE METRO QUADRADO: R\$ 31,50/m²

ELEMENTO N. 03

OFERTANTE: SAAB Negócios Fone: 99460-1051

LOCAL: Interligação Imigrantes - Anchieta

IMÓVEL: Terreno

ARÉA: 290.000,00m²

VALOR: R\$ 12.000.000,00

UNITÁRIO DE METRO QUADRADO: R\$ 37,24/m²

4579
José Augusto Rogati
Engenheiro
(11) 5011-2118

ELEMENTO N. 04

NEGOCIAÇÃO: Desapropriação DERSA

LOCAL: Área desapropriada

IMÓVEL: Terreno

ARÉA: 4.231,18m²

VALOR: R\$ 101.548,32 em agosto de 2007.

UNITÁRIO DE METRO QUADRADO: R\$ 35,27/m² (atualizado Maio 2014).

RESUMO

ELEMENTO N.1 = R\$ 37,80/m²

ELEMENTO N.2 = R\$ 31,50/m²

ELEMENTO N.3 = R\$ 37,24/m²

ELEMENTO N.4 = R\$ 35,27/m²

Calculo da Média Aritmética dos Elementos é a somatória dos unitários básicos de metro quadrado de terreno dividido pelo número de elementos.

Assim, temos:

Somatória dos Elementos = R\$ 141,81 / 4 =

Média Aritmética = R\$ 35,00/m² para Maio de 2014.



2º

Oficial de Registro de Imóveis

RUA DOM LUIZ, 406 - CENTRO - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP
CEP: 09770-290

TELEFONE: (11) 4330-2311

4580

O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do registro, a seu cargo, deles consta a matrícula de teor seguinte:-

2ºRI 00306326 Pag.: 001/009

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

GERAL

matrícula

-19.328-

ficha

-1-

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

S. B. do Campo, 17 de novembro de 1981

IMÓVEL

:- O terreno localizado à Estrada Marco Polo, antiga Estrada dos Morros ou Linha Galvão Bueno, Colonia e "Bairro das Lavras" que assim se descreva, caracteriza e confronta:- Inicia-se no ponto "0", localizado na intersecção do caminho de divisa com a curva de nível da cota 747 da Represa Billing's, - segue por esta em direção sul e após noroeste, na distância de 1.839,00 metros, até o ponto "1", confrontando com a Represa Billing's, de propriedade da Light Serviços de Eletrocidade S/A., deste ponto deflete à direita e segue em direção nordeste com o rumo NE 60° 55' 30", na distância de -- 121,43 metros, até o ponto "2", deste ponto deflete à esquerda e segue na direção noroeste com rumo NW 01° 06' 00", na distância de 560,83 metros, até o ponto "3", confrontando desde o ponto "1" até o ponto "3", com propriedade de Vasco Ferraz Costa, deflete à direita e segue na direção nordeste pelo alinhamento sul da Estrada Marco Polo, na distância de 150,00 metros, até o ponto "4", confrontando com seu leito carroçável, deflete à direita e segue na direção sudoeste com rumo SE 35° 39' 30", na distância de 975,20 metros, até o ponto "5", confrontando com as propriedades de Fritz Theobald Herbert Hesse, Alfredo Escarpelli e outros, - Sociedade Mineração Zascarsil Ltda, cota 747 da Represa Billing's, José Moura e outros, Ernesto Schick e também com o leito de uma Estrada Particular sem Denominação, deste ponto deflete à direita e segue na direção sudoeste com o rumo SW 50° 50' 00", na distância de 152,25 metros, até o ponto "6", deste ponto deflete à esquerda e segue na direção sudeste por um caminho de divisa, na distância de 163,00 metros, até o ponto "7", deste ponto deflete à esquerda e segue na direção nordeste com rumo NE 78° 14' 00", na distância de 74,00 metros, até o ponto "8", deste ponto deflete à direita e segue na direção sul e após leste pelo caminho de divisa, na distância de 304,00 metros, até o ponto "0", que é o ponto inicial da presente descrição, confrontando desde o ponto "5" até o ponto "0", com propriedades de Hildebrando Teixeira de Freitas e outros, perfazendo uma área superficial de 504.340,00 metros quadrados mais ou menos. Inscr. Munic. nº. 523.001.016.000.-

PROPRIETÁRIOS

:- JAN JOHNSON, aposentado, e s/mr. MAJ JOHNSON, de prendas domésticas, suecos, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente ao advento da Lei 6.515/77 e LIL MARIANNE JOHNSON que também assina e é conhecida por MARIANNE JOHNSON, brasileira, solteira, maior, secretária, RG. 455.008; todos residentes e domiciliados em Estocolmo, Suécia.-

(vide verso).-



matrícula
-19.328-ficha
-1-
versoREGISTRO ANTERIOR

:- Transcrição nº 23.559, do 6º Cartório de Registro de Imóveis da-

Capital.-

:- *Johmey* = O OFICIAL SUBSTITUTO =

R.1/19.328

:- Em 17 de novembro de 1.981.-

ONUS

:- COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA.-

PROMITENTES VENDEDORES :- JAN JOHNSON e s/mr. MAJ JOHNSON;
 • LIL MARIANNE JOHNSON, que também assina e é conhecida por MARIANNE JOHNSON; solteira; todos retro qualificados.-

PROMITENTE COMPRADORA :- MÓDULO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede em Santo André, sita à Avenida Lino Jardim, nº 934, CGC. 44.194.207/0001-10.

FORMA DO TÍTULO :- Escritura de 31 de março de 1981
 do 2º Cartório de Notas de Santo André, Lº 326, Fls. 56..-

VALOR :- R\$49.651.032,00, dos quais já receberam como entrada e princípio de pagamento, a importância de R\$23.662.758,00, do qual dão quitação, o restante do preço, ou seja, R\$25.988.274,00, será pago através de 09 prestações mensais e sucessivas de -- R\$2.887.586,00 cada uma, vencendo-se a 1ª delas em 30 de abril de 1.981, e as demais no último dia dos meses subsequentes, sendo certo que o valor do saldo será reajustado já no pagamento da 1ª prestação em 30 de abril de 1.981, tomando-se por base o valor da UPC (Unidade Padrão de Capital) vigente no mês de Janeiro de 1.981; o 1º reajuste será calculado em 1º de abril de 1.981 e após esta data o valor das parcelas será novamente reajustado nos trimestres iniciados em 1º de julho de 1.981 e 1º de outubro de 1.981, sempre baseando-se no valor da UPC vigente em Janeiro de 1.981.
 R\$62.485.332,60,- (V. Venal).-

CONDIÇÕES

:- O presente compromisso é celebrado em caráter Irrevogável e Irretratável, e com as demais condições constantes do título.-

REGISTRADO POR

:- *Bel.Ary José de Lima-Escr.Autº.*

(vide ficha nº 02).-

'QUALQUER ADULTERACAO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

4581

2ºRI 00306326 Pag.: 003/009

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

matrícula GERAL

-19.328-

ficha

-2-

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo

R.2/19.328

S. B. do Campo, 17 de novembro de 1981

:- Em 05 de fevereiro de 1.982.-

:- Por escritura de 28 de dezembro de 1.982, lavrada no 2º Cartório de Notas de Santo André, Lô 337, Fls. 63v^o, os proprietários: JAN JOHNSON, aposentado, e s/mr. MAJ JOHNSON, de prendas domésticas, suecos, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente ao advento da Lei 6.515/77; e LIL MARIANNE JOHNSON, que também assina e é conhecida por MARIANNE JOHNSON, brasileira, solteira, maior, secretária, RG. 455.008; todos residentes e domiciliados à Rua Valhallavaagen, nº 16-III, em Estocolmo, Suécia. "VENDERAM" o imóvel à MÓDULO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede em Santo André, sita à Avenida Lino Jardim, nº 934, CGC. nº 44.194.207/0001-10, pelo preço ajustado de R\$49.651.032,00. Valor Venal - R\$120.739.615,71.-

REGISTRADO POR

Bel.Ary José de Lima-Escr.Aut.

Av.3/19.328

:- Em 05 de fevereiro de 1.982.-

:- O compromisso de venda e compra, objeto do R.1 retro, "FICA CANCE constante de R.2/19.328.- LADO" à vista da escritura definitiva de venda e compra, --

REGISTRADO POR

Bel.Ary José de Lima-Escr.Aut.

R.4/19.328

:- Em 08 de junho de 1.983.-

:- Por escritura de 26 de maio de 1.983, lavrada no 2º Cartório de Notas de Santo André, Lô 443, Fls. 56, a proprietária: MÓDULO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede em Santo André, sita à Avenida Higienópolis, nº 622, CGC. número 44.194.207/0001-10, "VENDEU" 1/5 do imóvel à CIBRANOX AÇOS E METAIS LTDA., com sede na Capital, sita à Rua Visconde de Parnaíba, nº 766, Braz, CGC. 43.713.254/0001-60, pelo preço ajustado de R\$12.664.530,50, com as condições constantes do título. Valor Venal - R\$3.943.090,39.-

REGISTRADO POR

Bel.Ary José de Lima-Escr.Aut.

R.5/19.328

:- Em 15 de outubro de 1.985.-

(vide verso).-



matricula
-19.328-

ficha
-2-
verso

:- Por escritura de 29 de maio de 1.985, lavrada no 2º Cartório de Notas de Santo André, Lº 498, Fls. 74, a proprietária: - MÓDULO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., retro qualificada, - "VENDEU" uma parte ideal correspondente à 1/10 do imóvel à ALMIR VESPA, economista, RG: 4.476.175, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com CLEUZA DE ANDRADE VESPA, do lar, RG. 5.645.866, brasileiros, CIC. comum 016.465.918/87, residentes e domiciliados à Rua das Figueiras, nº 570, em Santo André, pelo preço ajustado de - - - €\$6.076.271, ficando o mesmo em regime de condomínio no imóvel com a CIBRANOX AÇOS E METAIS LTDA., detentora de uma -- parte ideal correspondente à 1/5 do imóvel, com as demais condições constantes do título. - Valor Venal = €\$45.543.811.-

REGISTRADO POR

Bel.Ary Jose de Lima-Oficial Maior Subst.

R.6/19.328

:- Em 25 de julho de 1.986.-

:- Por escritura de 04 de julho de 1.986, lavrada no 2º Cartório de Notas de Santo André, Lº 532, Fls. 05, os proprietários: - - ALMIR VESPA e s/mr. CLEUZA DE ANDRADE VESPA, acima qualificados, "VENDERAM" uma parte ideal correspondente à 1/10 do imóvel à SALUM ABDALLA - CONSTRUÇÕES, PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA., com sede na Capital, sita à Rua Visconde de Parnaíba, nº 793, 3º andar, Conjunto 05, Brás, CGC. nº.. 53.432.290/0001-09, pelo preço ajustado de Cz\$350.000,00, - com as demais condições constantes do título. -

REGISTRADO POR

Ana Maria Bonini Voidella

Ana Maria Bonini Voidella-Escr.Auta.-

R.7/19.328

:- Em 25 de julho de 1.986.-

:- Por escritura de 10 de julho de 1.986, lavrada no 2º Cartório de Notas de Santo André, Lº 532, Fls. 15, a proprietária: - CIBRANOX - AÇOS E METAIS LTDA., com sede na Capital, sita à - Rua Visconde de Parnaíba, nº 766, Brás, CGC. número - - - 43.713.254/0001-60, "VENDEU" uma parte ideal correspondente à 1/5 do imóvel à SALUM ABDALLA - CONSTRUÇÕES, PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA., acima qualificada, pelo preço - ajustado de Cz\$320.000,00, com as demais condições constantes do título. -

(vide ficha nº 03).-

QUALQUER ADULTERACAO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



ag.: 004/009

4582

2ºRI 00306326 Pag.: 005/009

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
-19.328-

ficha
-3-

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

S. B. do Campo, 17 de novembro de 1981

REGISTRADO POR

Juan B. Voidella

Ana Maria Bonini Voidella-Escr.Auta.-

R.8/19.328

Em 25 de julho de 1.986.-

-- Por escritura de 10 de julho de 1.986, lavrada no 2º Cartório de

Notas de Santo André, Lº 532, Fls. 20, a proprietária: - MÓDULO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede em Santo André, síta à Avenida Higienópolis, nº 622, CGC. número - 44.194.207/0001-10, "VENDEU" uma parte ideal correspondente a 7/10 do imóvel à SALUM ABDALLA - CONSTRUÇÕES, PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA., qualificada na ficha nº 02, pelo preço ajustado de Cz\$500.000,00; a qual por força dos R.6 e R.7 desta matrícula, e por este R.8, tornou-se proprietária de todo o imóvel, com as demais condições constantes do título.-

REGISTRADO POR

Juan B. Voidella

Ana Maria Bonini Voidella-Escr.Auta.-

R.9/19.328

Em 22 de março de 1.995.-

-- Pela Cédula de Crédito Comercial reg.sob nº2383, nesta data, nº 362.901-5, emitida em São Paulo, datada de 13 de março de 1.995, a proprietária: SALUM ABDALLA - CONSTRUÇÕES, PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA., já qualificada, na qualidade de Interveniente Garante Hipotecante, DEU EM HIPOTECA CEDULAR de 1º Grau e sem concorrência ao BANCO AMÉRICA DO SUL S/A., com sede na Capital, sítia à Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 2.020, Bela Vista, CGC. 61.230.165/0001-44, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$4.175.000,00 (garantido ainda por imóveis da Comarca da Capital).-

REGISTRADO POR

Silvana da Luz Trigo-Escr.Auta.-

Av.10/19.328

Em 18 de agosto de 1.995.-

-- Por aditivo passado em São Paulo datado de 12 de junho de 1.995,-

celebrado entre a Emitente: - CINTRA COMÉRCIO DE METAIS LTDA CGC. nº 62.643.044/0001-97; os Avalistas: - ARMANDO SALUM ABDALLA, CIC. 031.043.978/72; ANTONIO ALLOUCHE, CIC. nº 256.111.008/72; e JORGE HELVADJIAN, CIC. 003.072.209/82; a proprietária na qualidade de Interveniente Garante Hipote-

(vide verso) -

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Bernardo do Campo - SP

037604

11252-4-AA

11252-4-030001-060000-0214
Barcode

matrícula
-19.328-

ficha
-3-
verso

cante:- SALUM ABDALLA CONSTRUÇÕES, PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA., já qualificada; e o Financiador:- BANCO AMÉRICA DO SUL S.A., já qualificado; pelo qual mencionadas partes de comum acordo, "ADITAM" a Cédula de Crédito Comercial nº 362.901-5, devidamente registrada sob nº 2.383, no Lº 03 (Registro Auxiliar), neste Registro Imobiliário, objeto do R.º desta matrícula, para ficar constando:- I)- Em 12 de junho de 1.995, a Emitente e seus coobrigados, propõem ao Banco, e este aceita, a prorrogação do vencimento da Cédula de Crédito Comercial, por 80 dias, passando desta forma, a vencer em 31 de agosto de 1.995, da seguinte forma:- ENCARGOS - 31 de agosto de 1.995; PRINCIPAL - 31 de agosto de 1.995; - II)- Fica ajustado entre as partes que a partir de 12 de junho de 1.995, sobre o saldo devedor, existente, passará a incidir encargos financeiros a taxa de 9,00% ao mês; III)-- "FICAM RATIFICADAS" todas as demais cláusulas, termos e condições não alterados expressamente por este, que continuam em pleno vigor.-

AVERBADO POR

Sandra Regina de Oliveira Laureano-Escr.Auta..

Av.11/19.328

Em 11 de dezembro de 1.995.-

:- Por aditivo nº 02/95, passado em São Paulo, datado de 31 de agosto de 1.995, celebrado entre a Emitente:- CINTRA COMÉRCIO DE METAIS LTDA., os Avalistas:- ARMANDO SALUM ABDALLA; ANTONIO ALLOUCHE; e JORGE HELVADJIAN; a Interveniente Garante - Hipotecante:- SALUM ABDALLA CONSTRUÇÕES, PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA., e o Financiador:- BANCO AMÉRICA DO SUL S.A., todos já qualificados, pelo qual mencionadas partes de comum acordo, "ADITAM" a Cédula de Crédito Comercial nº. 362.901-5, devidamente registrada sob nº 2.383, no Lº 03 - (Registro Auxiliar), neste Registro Imobiliário, objeto do R.º desta matrícula; bem como o aditivo passado em São Paulo, datado de 12 de junho de 1.995, objeto da Av.10/19.328, para ficar constando:- I)- Em 31 de agosto de 1.995, a Emitente, e seus coobrigados solidários propõem ao Banco, e este aceita, a prorrogação do vencimento da Cédula de Crédito Comercial por 769 dias, passando desta forma a vencer em 08 de outubro de 1.997, sendo que sobre a dívida existente, ora reconhecida e confessada, no montante de - - - - - R\$5.947.561,27, passará a incidir, a partir de 31 de agosto de 1.995, encargos financeiros constituidos da variação da Taxa Referencial - TR, acrescida de 1,5% ao mês, bem como do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro - I.O.C. cuja amortização dar-se-á em 18 parcelas mensais e -

(vide ficha nº 04).-
QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

4583

2ºRI 00306326 Pag.: 007/009

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
-19.328-ficha
-4-

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

S. B. C., 11 de dezembro

de 19.95

sucessivas, conforme segue:- FORMA DE AMORTIZAÇÃO - 1a parcela, no valor de R\$165.210,03, com vencimento em 08 de maio de 1.996; 2a parcela, no valor de R\$165.210,03, com vencimento em 08 de junho de 1.996; 3a parcela, no valor de R\$165.210,03, com vencimento em 08 de julho de 1.996; 4a parcela, no valor de R\$165.210,03, com vencimento em 08 de agosto de 1.996; 5a parcela, no valor de R\$165.210,03, com vencimento em 08 de setembro de 1.996; 6a parcela, no valor de R\$165.210,03, com vencimento em 08 de outubro de 1.996; 7a parcela, no valor de R\$165.210,03, com vencimento em 08 de novembro de 1.996; 8a parcela, no valor de R\$165.210,03, com vencimento em 08 de dezembro de 1.996; 9a parcela, no valor de R\$165.210,03, com vencimento em 08 de janeiro de 1.997; 10a parcela, no valor de R\$165.210,03, com vencimento em 08 de fevereiro de 1.997; 11a parcela, no valor de R\$165.210,03, com vencimento em 08 de março de 1.997; 12a parcela, no valor de R\$165.210,03, com vencimento em 08 de abril de 1.997; 13a parcela, no valor de R\$165.210,03, com vencimento em 08 de maio de 1.997; 14a parcela, no valor de R\$165.210,03, com vencimento em 08 de junho de 1.997; 15a parcela, no valor de R\$165.210,03, com vencimento em 08 de julho de 1.997; 16a parcela, no valor de R\$165.210,03, com vencimento em 08 de agosto de 1.997; 17a parcela, no valor de R\$165.210,03, com vencimento em 08 de setembro de 1.997; e 18a parcela, no valor de R\$3.138.990,76, com vencimento em 08 de outubro de 1.997. § 1º) - Os encargos financeiros ora pactuados serão calculados desde a data da formalização deste aditivo, até a data de vencimento de cada parcela, incidindo a taxa de 1,5% ao mês sobre o valor de cada parcela já acrescida da respectiva variação da TR. § 2º) - Na hipótese de extinção da Taxa Referencial - TR, os encargos financeiros passarão a ser composto pelo índice oficial que venha substitui-la, acrescido de 1,5% ao mês, independentemente de quaisquer formalidades. § 3º) - O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro-IOC, incidente sobre a dívida confessada, será calculado e pago de conformidade com a legislação em vigor, inclusive nos casos de mora. II) - Em face da prorrogação do vencimento da Cédula de Crédito Comercial ora aditada, continuará plenamente eficaz, até a total liquidação do financiamento, a garantia hipotecária indicada no campo 05 (- "BENS VINCULADOS", da Cédula ora aditada. III) - "FICAM RATIFICADAS" todas as de mais cláusulas, termos e condições não alterados expressamente por este, que continuam em pleno vigor.-

AVERBADO POR

Sandra Regina de Oliveira Laureano-Escr.Auta..

R.12/19.328

:- Em 21 de dezembro de 1.995.-

(vide verso).-

2º Oficial de Registro de Imóveis e/ou Aqueos
Comarca de São Bernardo do Campo - SP

037605

11252-4-AA



matri^{cula}
-19.328-

ficha
-4-
verso

:- Pela Cédula de Crédito Comercial nº 155.31/95, emitida em São Paulo, datada de 07 de dezembro de 1.995, registrada sob nº 2.466, no Lº 03-(Registro Auxiliar), neste Registro Imobiliário, a proprietária:- SALUM ABDALLA CONSTRUÇÕES, PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA., já qualificada, na qualidade de interveniente garante e avalista, DEU EM HIPOTECA CEDULAR de 2º GRAU e sem concorrência de terceiros, ao BANCO BANDEIRANTES S/A., com sede na Capital, sítia à Rua Boa Vista, nº 162, 7º andar, CGC. 61.071.387/0001-61, por sua agência 155-Ibirapuera, o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida do valor de R\$1.553.645,42, de responsabilidade da emitente:- CINTRA COMÉRCIO DE METAIS LTDA., com sede na Capital, sítia à Rua Visconde de Parnaíba, nº 797, - Brás, CGC. 62.643.044/0001-97.-

REGISTRADO POR

Silvana da Luz Trigo
Silvana da Luz Trigo-Escr. Aut. -

Av.13/19.328

:- Em 10 de dezembro de 1.999.-

:- Por instrumento particular passado em São Paulo, datado de 09 de novembro de 1.999, o Credor Hipotecário:- BANCO AMÉRICA DO SUL S/A, já qualificado, "CEDEU E TRANSFERIU" a INCONEL - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Capital, sítia à Avenida do Estado, 7121, sala A, CGC. 58.765.959/0001-06, seus direitos creditórios decorrentes do R.9, desta matrícula, pelo valor de R\$1.060.959,20.-

AVERBADO POR

Silvana da Luz Trigo
Silvana da Luz Trigo - Escrevente Autorizada -

AV.14/19.328

:- Em 10 de dezembro de 1.999.-

:- A Hipoteca Cedular, objeto do R.12, desta matrícula, "FICA CANCELADA" à vista do instrumento particular de quitação de toda a dívida, passado em São Paulo, datado de 19 de junho de 1.997.-

AVERBADO POR

Silvana da Luz Trigo
Silvana da Luz Trigo - Escrevente Autorizada -

R.15/19.328

:- Em 18 de junho de 2004.-

:- Por OFÍCIO / DERAT-SPO/DICAT/GAB N° 1162/2004, expedido pela Delegacia da Receita Federal de Administração Tributária,

(Vide Ficha 5).-



Oficial.: R\$ 24,04
Estado.: R\$ 6,84
IPESP.: R\$ 5,06
Reg.Civil R\$ 1,27
Ao Trib.Just R\$ 1,27
Total... R\$ 38,48
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida no dia 16/04/2014
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.
Código de controle de certidão : 1128225
Pedide-Nº 306326
DRC Nelson

4584

O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a esta circunscrição desde a data de sua instalação, ou seja, 12 de julho de 1973, CIRCUNSCRIÇÃO ANTERIOR: 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

2ºRI 00306326 Pag.: 009/009

Livro n° 2 - Registro Geral

Matrícula

-19.328-

Ficha

-5-**2º Oficial de Registro de Imóveis**
São Bernardo do Campo - SP

S. B. do Campo, 18 de junho de 2004

Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário – DICAT, em data de 07 de maio de 2004, assinado por REYNALDO HOKI, fica o imóvel da presente matrícula, fazendo parte integrante do **"TERMO DE ARROLAMENTO"** lavrado junto à **SALUM ABDALLA CONSTRUÇÕES, PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, já qualificada, nos termos do parágrafo 5º do artigo 64, da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1.997, Processo Administrativo nº. 10880.002016/2004-84.-

REGISTRADO POR

Bel. Fernando Oliveira Fernandes – Oficial Substituto.

Av. 16/19.328

- Em 21 de julho de 2010.-

- A Hipoteca Cedular objeto do R.9 desta matrícula, **"FICA CANCELADA"** à vista do instrumento particular de quitação de toda a dívida, passado em São Paulo, datado de 22 de julho de 1999.-

AVERBADO POR

Sandra Regina de Oliveira Laxeano – Escrevente Autorizada.

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE S.B. CAMPO

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia regráficada é autêntica E ABRANGE APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO DA PRESENTE CERTIDÃO, extraída nos termos do art.19º do § 1º da Lei nº 6016 de 31/12/1973. Nada mais havendo com relação ao imóvel objeto da presente matrícula.

São Bernardo do Campo, DATA E CUSTAS ACIMA INDICADAS.

Bel. Nelson Castellani Junior - Escrevente Autorizado



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

'QUALQUER ADULTERAGÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

5
13

93,
4º