1307

Proc. nº 99.081238-3

LUIZ ANTONIO GRIECO, engenheiro, C.R.E.A nº 98.183/D, indicado como perito avaliador pelo síndico nos Autos da Ação Falência – Aurichio S/A Industria e Com. Import. e Exportação, cujo feito tramita perante esse R. Juízo e Cartório do 30º Ofício Cível, vem respeitosamente apresentar a V. Exa., o seu trabalho.

LAUDO AVALIATÓRIO

1308

INDICE

I- ..... Considerações Preliminares

II- ..... Critério e Metodologia

III- ..... Vistoria

IV- ..... Valor do Imóvel

V- ..... Conclusão

VI- ..... Encerramento

1309

I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo deste Laudo é apresentar a avaliação do imóvel situado à **Rodovia Estadual SP 125 – Ubatuba-Taubaté – Km 3 –** . A finalidade da presente avaliação é a **Determinação do Valor de Mercado** de seu objeto, obedecendo as diretrizes preconizadas pela NB 502 e NBR 5676 editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, Resolução nº 345/1990 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA -, Lei nº 6496/77 que institui a "Anotação de Responsabilidade Técnica", e, em conformidade com toda a Legislação Federal, Estadual e Municipal aplicável ao mérito. A Apresentação do trabalho obedece o disposto pela NBR 12.256. O nível de precisão adotado foi o de Precisão Normal, obedecendo a correta identificação dos elementos comparativos, sua origem, contemporaneidade, adotando-se estatística descritiva para homogeneização da amostragem. O resultado indicado determinará o valor de Mercado do bem avaliando, que se define por:

" O preço mais alto, em termos de dinheiro que um bem ou uma propriedade alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual, comprador e vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumidos que o preço não seria afetado por estímulos indevidos"

1310

II - CRITÉRIO E METODOLOGIA

Face as características do objeto da avaliação, o resultado final será expresso pela apuração do valor do imóvel, tendo em vista que o objeto é um imóvel comercial.

O imóvel será avaliado pelo seu Método Comparativo de Valores do Mercado.

III - VISTORIA

Estivemos no imóvel em questão, onde pudemos constatar o que segue:

a) Localização

Trata-se de um imóvel comercial, situado à Rodovia Estadual SP 125 – Ubatuba-Taubaté – Km 3(vide fotos nºs 01, 02, 03 e 04 a seguir).

1311

Foto nº 01

Foto nº 02

1312

Foto nº 03

Foto nº 04

1313

b) Melhoramentos Públicos

A região onde se localiza o imóvel avaliando, é dotada de toda infra-estrutura urbana Municipal, que a cidade de Ubatuba oferece.

c) Terreno

O terreno em questão, possui a área total de **12.928,86 metros quadrados**, que conforme consta na matrícula nº 9.925, temos:

"Um imóvel situado no Bairro do Mato Dentro, perímetro urbano, que assim se descreve: situado à margem direita da estrada Estadual que liga Ubatuba e Taubaté, na altura do km 3, mais ou menos. Começa no marco 0, onde divisa com Manoel Lopes, e margeia a Estrada referida com o rumo de 03º 43' E, até encontrar o marco 1, numa extensão de 41,00 metros, daí com rumo 9º 45' segue pela mesma estrada até encontrar o marco 2, no ponto onde divisa com José Marques dos Santos Filho, numa extensão de 53,50 metros, daí rumo 84º 50' segue 109,00 metros, divisando com José Marques dos Santos Filho, até encontrar o Rio Grande (marco 3), deste ponto, rio acima com o rumo 87º 00' segue 143,00 metros até encontrar o marco nº 04, daí defletindo em direção à estrada Ubatuba-Taubaté com o rumo 114º 10', segue 141,50 metros até encontrar o marco 0 inicial, divisando com Manoel Lopes de Araújo, fechando uma área de 12.928,86 metros quadrados".

1314

d) Construção

Sobre o terreno acima descrito encontramos atualmente o Colégio Objetivo.

Trata-se de um prédio de características mistas, estrutura de concreto e alvenaria.

Temos uma adaptação de um prédio industrial, para um estabelecimento escolar.

Encontramos no local as seguintes características:

- Sala de aula nº 01
- Sala de aula nº 02
- Sala de aula nº 03
- Sala de aula nº 04
- Sala de aula nº 05
- Sala de aula nº 06
- Sala de aula nº 07
- Sala de aula nº 08
- Sala de aula nº 09
- Sala de informática
- Sala dos professores
- Sanitários
- Vestuário masculino
- Sala de coordenação
- Banheiros
- Vestiário feminino

- Laboratório de C.F.B. – sala A
- Laboratório de C.F.B – sala B
- Lanchonete
- Biblioteca
- Diretoria
- Secretaria
- Orientação Educacional
- Tesouraria
- Recepção
- Área para estacionamento
- Pátio Coberto
- Área externa.

O local possui piso de laje, cimentado, paredes de alvenaria, forro de laje de madeira, esquadrias tipo vitrô, portas de madeira.

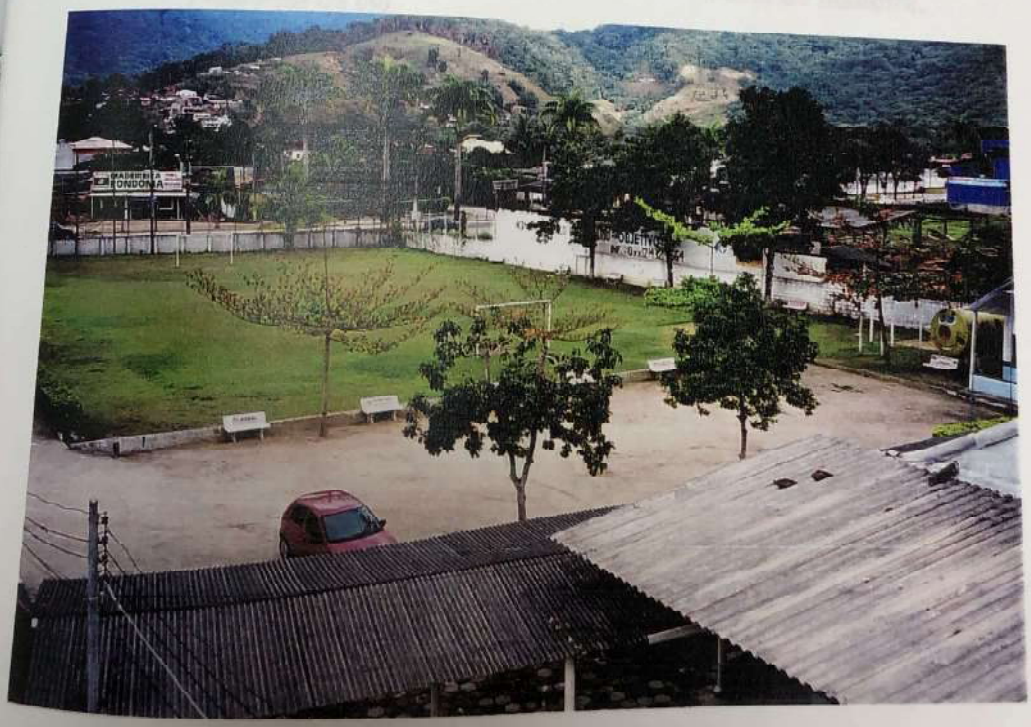
A parte administrativa funciona em uma construção tipo "sobrado".

As fotos nºs 05 e 06 mostram a área do imóvel em questão, vendo-se a direita o Rio Grande (foto 5), e uma visão aérea da mesma, onde podemos observar o estacionamento, campo de futebol e muro de divisa (foto 6)

1316

Foto nº 05

Foto nº 06



1317

Caracterizando cada dependência em separado, teremos:

Salas de Aula :

Piso cimentado.
Paredes de alvenaria
Forro de chapas de madeira.
Janela tipo vitrô.
Porta de madeira.

(vide fotos nºs 07 e 08)

Sala do Pré :

Piso cerâmico.
Paredes de alvenaria
Forro de chapas de madeira.
Janela tipo vitrô.
Porta de madeira.

(vide fotos nºs 09)

Laboratório de Química :

Piso cerâmico.
Paredes de alvenaria, com azulejos até a metade,
Forro de laje.

(vide fotos nºs 10)

Foto nº 07

Foto nº 08

Foto nº 09

Foto nº 10

1320

Laboratório de Artes :

Piso cerâmico.
Paredes de alvenaria
Forro de laje.

(vide fotos nºs 11 e 12, sendo a foto nº 11 o laboratório de artes interno e a foto nº 12 o laboratório externo de artes))

Galpão- Teatro (auditório)

Piso cimentado.
Paredes de alvenaria
Estrutura de madeira, telha francesa
Janela tipo vitrô.
Porta de madeira.

(vide fotos nºs 13 e 14)

Dois banheiros masculinos :

Piso cerâmico.
Paredes de alvenaria, com azulejos até a metade,
Forro de cobertura de telhas
Janela tipo vitrô.
Porta de madeira.

(vide fotos nºs 15 e 16)

Foto nº 11

Foto nº 12

Foto nº 13

1322

Foto nº 14

Foto nº 16

Foto nº 15

1324

Dois banheiros femininos :

Piso cerâmico.
Paredes de alvenaria, com azulejos até a metade,
Forro de cobertura de telhas
Janela tipo vitrô.
Porta de madeira.

Todo o prédio encontra-se murado, com blocos de concreto, conforme podemos observar através das fotografias nºs 17 e 18.

Área livre de artes :

Piso cimentado.
Bancada de alvenaria
Forro de cobertura de telhas
- *obs ao lado da quadra.*

(vide foto nºs 12)

Quadra de esportes :

Piso cimentado.

(vide fotos nºs 19 e 20)

1325

Foto nº 17

Foto nº 18

1376

Foto nº 19

Foto nº 20

1327

A área interna é usada como área de recreação para o 1º grau, conforme podemos observar através da foto nº 21.

Temos também uma casa para o caseiro, com um quarto, uma sala/cozinha e um banheiro, que possui as seguintes características:

- Piso cimentado,
- Paredes de alvenaria,
- Não possui forro,
- Cobertura de telhas francesas.

A foto nº 22 mostra uma vista geral da casa acima descrita, bem como as fotos nº 23 e 24 mostram as suas características internas.

Os banheiros podem ser observados através das fotografias a seguir anexadas com os nº 25 e 26.

1328

Foto nº 21

Foto nº 22

1329

Foto nº 23

Foto nº 24

1330

Foto nº 25

Foto nº 26

1331

Estacionamento :

Piso de terra batida, com pedras.

Através das fotografias nº 28, 28, 29 e 30, podemos ter uma visão exata do pátio destinado ao estacionamento de veículos.

Campo de futebol :

piso gramado.

Cantina :

Balcão de alvenaria.

Através da fotografia nº 31 podemos observar a entrada da lanchonete, aqui também denominada de cantina.

Pista de Skate: Piso de concreto.

A foto nº 32 reflete a pista de skate.

1332

Foto nº 27

Foto nº 28

1333

Foto nº 29

Foto nº 30

Foto nº 31

1334

Foto nº 32

1335

Parte administrativa :

Paredes de alvenaria
Piso de cimentado
Forro de laje
Portas de madeira
Janelas com vitrô

As fotos nº 33 mostram a entrada do prédio, tipo sobrado, que é utilizado pela área administrativa.

As fotos nº 34 e 35 mostram a referida parte administrativa internamente.

A foto nº 36 mostra a escada que liga a parte administrativa.

A sala dos professores está bem representada na foto nº 37.

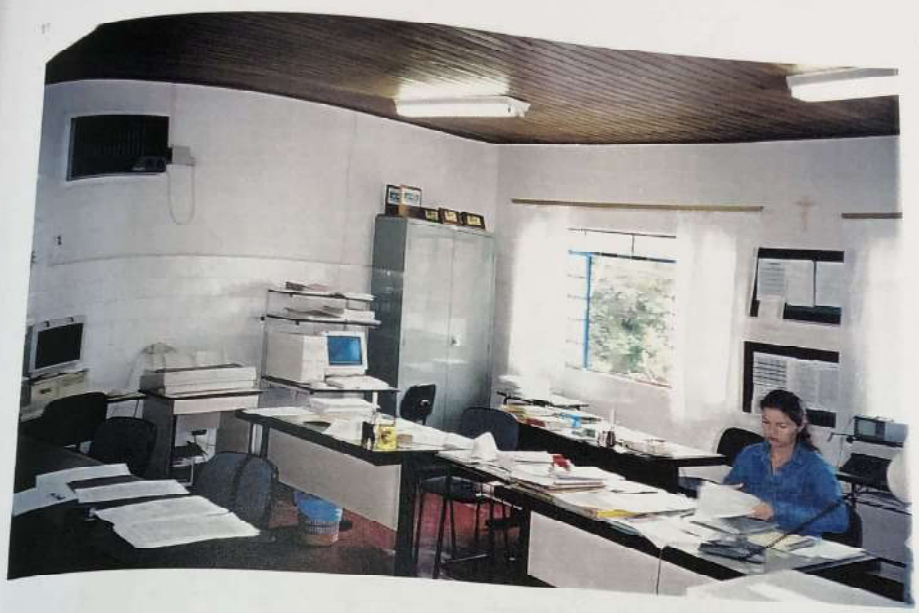
Encontramos também uma área destinada ao estacionamento dos professores, conforme podemos verificar através da foto nº 38.

Foto nº 33

1336

Foto nº 34

Foto nº 35



1337

Foto nº 36

1338

Foto nº 37

Foto nº 38

1339

Além das quadras anteriormente citadas, também encontramos uma quadra de volei, conforme foto nº 39.

O laboratório de informática também pode ser observado através da fotografia nº 40,

As características do laboratório são:

- Paredes de alvenaria,
- Piso cerâmica,
- Forro de laje,
- Porta de madeira,
- Janela tipo vitrô.

Na sala foram encontrados alguns computadores que são utilizados pelos alunos durante a aula de informática.

1340

Foto nº 39

Foto nº 40

1341

Área externa :

Piso de cimentado rústico, blokete, e paralelepípedo.

As fotos nº 41, 42 e 43 mostra a área externa que é utilizada como pátio.

As fotos nº 44 e 45 mostram o pátio coberto.

A foto nº 46 mostra a caixa d' água.

Todo o muro é de alvenaria.

As instalações prediais estão em funcionamento, e em bom estado.

Foto nº 41

1342

Foto nº 42

Foto nº 43

Foto nº 44

1344

Foto nº 45

Foto nº 46

1345

Nos fundos faz divisa com o Rio grande, conforme podemos observar através das fotografias a seguir enumeradas: 47, 48 e 49.

e) Estado de Conservação

De acordo com a vistoria realizada, pudemos observar que o imóvel encontra-se em regular estado.

A foto nº 50 mostra o estado de conservação do mesmo, enfatizando uma vista geral da área.

Através da foto nº 51 podemos observar o estado de conservação da entrada do imóvel. A entrada principal e a guarita.

A foto nº 52 fornece uma visão ampla do estado de conservação.

f) Idade Aparente

Aparentemente, o imóvel possui uma idade de 25 *anos*.

1346

Foto nº 47

Foto nº 48

1347

Foto nº 49

Foto nº 50

Foto nº 51

1348

Foto nº 52

1349

IV- VALOR DO IMÓVEL

a) Valor do terreno

Para avaliarmos o terreno em questão, realizamos uma pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando, conforme descrição feita no **ANEXO "I"** que acompanha este trabalho.

Após analisarmos os elementos comparativos, excluídos aqueles situados fora do intervalo de variação de 30% em torno da média aritmética inicial, o valor final resultou em **R$57,00 /metro quadrado.**

Assim, o valor do terreno será obtido através da seguinte expressão:

V. terreno = S x q

Onde:

V. terreno =	Valor do terreno procurado =		?
S=	Área do terreno	=	12.928,86
Q =	Valor unitário	=	R$57,00

1350

Substituindo, teremos:

V. terreno = 12.928,86 x R$ 57,00

V. terreno = ***R$ 736.945,00***

(Setecentos e Trinta e Seis Mil, Novecentos e Quarenta e Cinco Reais).

b) Valor da Construção

Para avaliar a construção em questão, este signatário utilizará do conceituado estudo "Edificações – Valores de Venda", onde temos a seguinte classificação para o imóvel em questão:

"Armazéns Industriais Médios

"Construídos com mais de um pavimento; com grandes estruturas de concreto armado, permitindo a instalação de pontes rolantes ou outros equipamentos correlatos; telhados com tesouras ou treliças metálicas ou de concreto armado de grandes vãos; cobertura de telhas de fibro-cimento; pés direitos de 5,00 metros ou mais, divisões internas para escritórios, laboratórios, etc, com acabamentos equivalentes aos das residências médias; instalações elétricas completas incluindo cabines de força; instalações sanitárias completas e de boa qualidade, também equivalentes às das residências médias".

Valor unitário: 1.01 a 1.60 de H82QN

1351

Assim sendo, este signatário adotará o seguinte valor unitário:

V. unitário = 1,25 x R$805,95 = R$ 1.007,00/metro quadrado

Portanto, o valor da construção será:

V. Construção = 1.127,57 x R$1.007,00 x 0.685

V. Construção = ***R$ 777.792,00***

(Setecentos e Setenta e Sete Mil, Setecentos e Noventa e Dois Reais)

Diante do que foi exposto acima, o valor do imóvel será:

V. Imóvel = V. terreno + V. construção

V. Imóvel = R$ 736.945,00 + R$777.792,00

V. imóvel ..... **R$1.514.737,00**

Hum Milhão, Quinhentos e Catorze Mil, Setecentos e Trinta e Sete Reais

1352

V - CONCLUSÃO

Concluímos todos os procedimentos técnicos e normativos, admissíveis em Engenharia de Avaliações, certificamos que o Valor de Mercado da Avaliação do imóvel situado à Rodovia Estadual SP 125 – Ubatuba-Taubaté, Km 3 – Ubatuba - SP, é de R$1.514.737,00 (Hum Milhão, Quinhentos e Catorze Mil, Setecentos e Trinta e Sete Reais).

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo Avaliatório de Quarenta e Seis (46) folhas deste papel, digitadas em um só lado, sendo esta a última que segue, portanto, datada e assinada pelo engenheiro responsável.

São Paulo, 17 de outubro de 2.003

Engº Luiz Antonio Grieco - CREA nº 98.183/D

1353

ANEXO '1'

ELEMENTOS COMPARATIVOS

1354

Este signatário realizou uma pesquisa imobiliária na região onde está localizado o imóvel em questão, onde pode selecionar os seguintes elementos comparativos:

1) Imobiliária:	Sr. Reinaldo ☎ 3832.5864
local:	Loteamento Conj. Res. Parque Rios
Valor unitário:	R$70,00/m2
Data:	Setembro/2.003

2) Imobiliária:	Sr. Reinaldo ☎ 3832.5864
local:	Rod. Oswaldo Cruz, 4.700
Valor unitário:	R$50,00/m2
Data:	Setembro/2.003

1355

3) Imobiliária: Sr. Reinaldo
☎ 3832.5864

local: Rod. Oswaldo Cruz, 3.235

Valor unitário: R$68,00/m2

Data: Setembro/2.003

4) Imobiliária: Sr. Reinaldo
☎ 3832.5864

local: Rod. Oswaldo Cruz, 1.712

Valor unitário: R$66,00/m2

Data: Setembro/2.003

5) Imobiliária: Sr. Reinaldo
☎ 3832.5864

local: Lotes a venda (2 ao 16)

Valor unitário: R$81,00/m2

Data: Setembro/2.003

1356

6) Imobiliária: Sr. Reinaldo
☎ 3832.5864

local: Área na Rod. Osv. Cruz

Valor unitário: R$30,00/m2

Data: Setembro/2.003

Média Geral

1- R$ 70,00
2- R$ 50,00
3- R$ 68,00
4- R$ 66,00
5- R$ 81,00
6- R$ 30,00

média geral ..... R$ 60,83
limite máximo ..... R$ 79,00
limite mínimo ..... R$ 42,00

Eliminando-se os elementos discrepantes, teremos a seguinte média saneada ..... **R$ 57,00/m2**

1357

ANEXO '2'

Planta do imóvel em questão com área de terreno e construção.

PROJETO COMPLETO

1358

01
FOLHA

PLANTA DE LEGALIZAÇÃO DE OBRA EXISTENTE
OBRA

Folha n.º 12
Obra: ISPAN/0584/82
27/10/82

RODOVIA ESTADUAL S.P. 125 - UBATUBA - TAUBATE, KM. 3
LOCAL

AURICHIO S/A. INDUSTRIA E COMERCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO
PROPRIETÁRIO

ESCALA 1:100 E 1:500

SITUAÇÃO S/ESCALA

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA POR PARTE DA PREFEITURA NO DIREITO DE RECONHECIMENTO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

AURICHIO S/A. INDUSTRIA E COMERCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO
PROPRIETÁRIO

ÁREAS

OBJETO DESTE PROJETO	5 672.86 M2
ÁREA REMANESCENTE	7 256.00 M2
TOTAL	12 928.86 M2
CONSTRUÇÃO	
PAV. TÉRREO	980.13 M2
PAV. SUPERIOR	143.44 M2
TOTAL	1 123.57 M2

ENGº ROBERTO C. REZENDE
ENGº AUTOR DO PROJ. E RESPONSAVEL TÉCNICO

CREA 28423/D RMP 1178
ART 349458 CIC 321 216548-20

ISPAN - REPRESENTANTE EM UBATUBA
MATRÍCULA Nº 7355.0054077
DATA 19/07/82

Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba
SERVIÇO DE FINANÇAS - SEÇÃO DA RECEITA
VISTO
27/07/82

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE UBATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO
CONSERVAÇÃO
Em 30 de 07 de 19 82
ENGº CHEFE

1359

ANEXO '3'

Planta atual com área construída existente atualmente.

PROJETO COMPLETO

SPDU/2584/82 — 26.01.96 — FOLHA Nº 1360

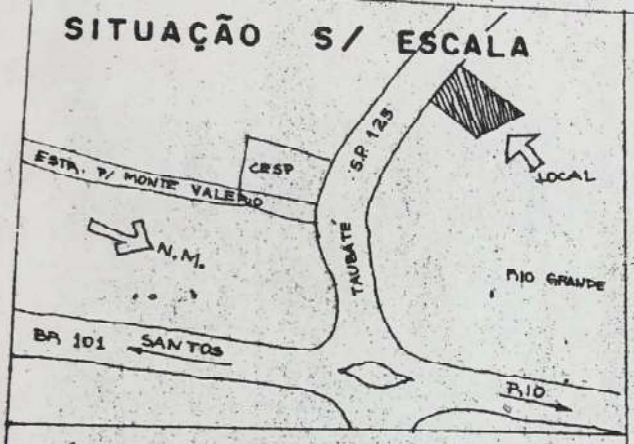
ASSUNTO:
PROJETO DE MUDANÇA DE USO E AMPLIAÇÃO PARA INSTALAÇÃO EM PRÉDIO EXISTENTE DO CENTRO EDUCACIONAL DE UBATUBA S/C LTDA.

LOCAL:
RODOVIA ESTADUAL SP 125 · UBATUBA-TAUBATE · KM 3 · UBATUBA · SP Nº 1.524

PROPRIETÁRIO:
AURICHIO S/A INDUSTRIA E COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO.

LOCATÁRIO:
CENTRO EDUCACIONAL DE UBATUBA S/C LTDA.

SITUAÇÃO S/ ESCALA



Declaro que a aprovação do presente projeto não implica por parte da Prefeitura, no reconhecimento do direito de propriedade do Terreno.

PROPRIETÁRIO

AUTOR DO PROJETO
ANTONIO JOAQUIM C. MORAES

RESP. TÉCNICO
ANTONIO JOAQUIM C. MORAES
CREA 147.973/D
RPMU

Prefeitura Municipal de Ubatuba

ÁREAS

EXISTENTE (SPFU 2584/82)	PAV. TERREO	980,13 m²
	PAV. SUPERIOR	143,44 m²
		1.123,57 m²
A AMPLIAR	SANITÁRIOS	32,00 m²
	GUARITA	27,30 m²
	CIRCULAÇÃO	107,50 m²
		166,80 m²

PROJETO APROVADO
Ubatuba, 7 de 6 de 1996.
Serviço de Controle de Obras Particulares
Secretaria de Obras e CP

INSS - P.A. em Ubatuba/21.640.000
Matrícula Nº 21555.01245-77
Data 16/01/96 Ass.

Euda Angelo de Sousa Assunção
Agente Administrativo
Mat. C936166

SANEAMENTO
CONVÊNIO PREF. AEAU
APROVADO 24/01/1996

Profissional Responsável
Margarete Gil Ribeiro do Vale
Engª Civil Crea 060150976B

Projeto Específico Sanitário (Interno)
Aprovado, fica o destino final do Sistema Condicionado à aprovação da CETESB.

- Prefeitura Municipal de Ubatuba -
Secretaria de Arquitetura e Urbanismo
APROVAÇÃO DE PROJETOS
Código Sanitário
Decreto 12.342/8 out 79
PROJETO APROVADO
UBATUBA 05/02/96
Arqº Mario Cavalcanti de Castro Rezende
CREA 032.192/D-SP

1361

ANEXO '4'

IPTU do imóvel em questão – ano 2.003.

IDENTIFICAÇÃO/INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

01.208.015-2

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE UBATUBA
SECRETARIA DE FINANÇAS

PROPRIETÁRIO AURICHIO S/A IND E COM IMP E EXPORTACAO

Aviso: 004.798

EXERCÍCIO **2003**

COMPROMISSÁRIO

LOCAL DO IMÓVEL

RUA / AV.: ROD OSWALDO CRUZ 0

COMPLEMENTO: MATO DENTRO 11680-000

LOTEAMENTO: LOTE: QUADRA:

TESTADA 100,00

ALÍQUOTAS
TERRIT. C/ ÁREA REZ° 1%
TERRITORIAL 2%
ÁREA EXCEDENTE 3%
RESIDENCIAL 1%
NÃO RESIDENCIAL 1,5%

VALORES EXPRESSOS EM R$

IMPOSTO TERRITORIAL	10942,86
IMPOSTO PREDIAL	1413,82
TAXA LIXO	461,16
TX CONS. LIMPEZA	0,00
TAXA ILUMINAÇÃO	0,00
CAUÇÃO	0,00
TOTAL	12.817,84

ÁREA DO TERRENO	X	VALOR VENAL M² TERRENO EM R$	X	FATOR GLEBA	X	F. PROFUND.	X	F. SITUAÇÃO	X	F. TOPOGRAFIA	X	F. SUPERFICIE	=	VALOR VENAL DO TERRENO EM R$
2135,00	X	62,13	X	0,0000	X	0,5100	X	1,0000	X	1,0000	X	1,0000	=	67650,25

ÁREA EXCEDENTE DO TERRENO	X	VALOR VENAL M² DO TERRENO EM R$	X	FATOR GLEBA	X	F. PROFUNDID	X	F. SITUAÇÃO	X	F. TOPOGRAFIA	X	F. SUPERFICE	=	VALOR VENAL DA ÁREA EXCEDENTE DO TERRENO EM R$
10800,00	X	62,13	X	0,0000	X	0,5100	X	1,0000	X	1,0000	X	1,0000	=	342212,04

VALOR VENAL TOTAL TERRENO EM R$ = 409.862,29

+

ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR VENAL M² DA CONSTRUÇÃO EM R$	F. OBSOLESCÊNCIA	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR VENAL DO M² CONSTRUÇÃO EM R$	F. OBSOLESCÊNCIA
427,00	380,58	0,5800	0,00	0,00	0,0000

VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO EM R$ 94.254,44

= VALOR VENAL TOTAL EM R$ 504.116,73

UBATUBA - PMJ013

OBS: SE APLICADO O FATOR GLEBA, DESCONSIDERAR OS DEMAIS FATORES CONSTANTES NA APURAÇÃO DO VALOR VENAL DO TERRENO.

1363

ANEXO '5'

Escritura do imóvel em questão

1º CARTÓRIO DE NOTAS - CAPIVARI
Bel. Antonio Janotta
Escrivão
RUA PADRE FABIANO, 434 TELEFONE (0194) 91-1685 CAIXA POSTAL 15 CEP 13360

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA
OUTORGANTES:- DAMASIO ROSSI E SUA MULHER
OUTORGADA:- AURICHIO S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO
VALOR - Cz$ 5.250.000,00

S A I B A M quantos esta/ pública escritura virem que, aos vinte e seis dias do mês de outubro do ano de mil novecentos e oitenta e oito, nesta cidade e Comarca de Capivari, Estado de São Paulo, em cartório, perante mim, Escrivão de Notas, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber:- de um lado, como outorgantes vendedores, **DAMASIO ROSSI** (RG/SSP/SP. 4.558.052 - CPF. - 164.062.578/04) e sua mulher e dependente econômica - **FELICIDADE BERTOLINI ROSSI** (RG/SSP/SP. 5.791.473), - brasileiros, instrutores de auto escola, casados no - regime de comunhão universal de bens, anteriormente - à Lei nº 6.515/77, domiciliados e residentes nesta - cidade, na Rua Padre Haroldo, 430, os quais declaram/ expressamente, sob as penas da lei, que não estão - incursos na legislação previdenciária, nem sujeitos - ao recolhimento junto a previdencia social rural, não estando, pois, obrigados a apresentar a CND do IAPAS; e, de outro lado, como outorgada compradora, a firma/ **AURICHIO S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO**, com sede na Rua Itapeti, 858, em São Paulo - (Capital), inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda, sob nº 60.657.145/0001-91, inscrição estadual nº 105.506.669.115, com seus/ estatutos reformulados, aprovados em 29.04.1977, registrados na JUCESP sob nº 681.901, em 21.06.77, neste ato representada, nos termos dos arts. 17 e 25 - de seus estatutos, por seu Diretor Vice Presidente e Diretor Industrial, srs. Rafael Aurichio Neto (RG/SSP

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE CAPIVARI ESTADO DE SÃO PAULO
1º CARTÓRIO DE NOTAS - CAPIVARI
Bel. Antonio Janotta
Escrivão
RUA PADRE FABIANO, 434 TELEFONE (0194) 91-1685 CAIXA POSTAL 15 CEP 13360

1.518.684 - CPF. 033.389.678/53), separado judicial-- mente e Marco Paulo Brusselmans (RG/SSP/SP. nº --- 5.240.512 - CPF. 776.928.028/15), casado, ambos brasi leiros, industriais, domiciliados e residentes em são paulo (Capital), na Rua Maria Eugênia, 105 e Av. Con- selheiro Carrão, 506, eleitos pela Assembléia Geral - Extraordinária, realizada em 27.06.88, registrada na JUCESP, sob nº 631.811, em 19.09.88; os presentes co- nhecidos entre si e reconhecidos como os próprios por mim, Escrivão de Notas, do que dou fé.- A seguir, pe- los outorgantes vendedores, Damasio Rossi e sua mu-- lher, me foi dito que, a justo título, são senhores - e legítimos possuidores, inteiramente livre e desemba raçada de todo e qualquer ônus, inclusive hipotecas - legais ou convencionais, dívidas, demandas e de im--- postos e taxas, de uma sorte de terras, com a denomi- nação de Sítio São João II, localizada no Bairro Ri-- beirão, deste município e Comarca de Capivari,conten- do a área de 36.300,00 m2., ou sejam 3,63 ha. (três - hectares e sessenta e três ares), dividindo, em sua - integridade, com a chácara São João, de propriedade - da compradora, com a chácara Bela Vista, de proprieda de deles vendedores, pelo ribeirão Cachoeira, com o restante do imóvel do qual este é destacado e com o Ribeirão Santa Cruz, também conhecido por Água Chôca; esse imóvel é destacado do sítio são João, Gleba A, - adquirido com 14,52 ha., conforme escritura de divi-- são amigável firmada com Luiz Rossi e sua mulher, la- vrada nestas notas, no livro nº 285, fls. 172/173v.,- objeto do R. 2/30.242 da única circunscrição imobiliá ria desta Comarca; o sítio São João, Gleba A, está - cadastrado no INCRA sob nº 630 012 001 996 7, com sua área primitiva de 26,6 ha., fração mínima de parcela- mento 2,0 ha., mód.fiscal 10,0 ha., nº de módulos fis cais 2,60, nos termos do certificado exibido e relati vo ao pagamento do imposto no exercício de 1988; - que, mediante o preço certo e ajustado de Cz$ ----- 5.250.000,00 (cinco milhões, duzentos e cinquenta -

cinquenta mil cruzados), que declaram e confessam já haver recebido da outorgada, como adiante se esclarece, de cujo preço, portanto, lhe dão plena, geral e - irrevogável quitação de pagos e satisfeitos, para jamais repetirem, pela presente escritura e na melhor - forma de direito, a ela vendem, como de fato vendido têm, o imóvel nesta descrito e confrontado, pelo que/ desde já lhe transferem, como de fato transferido - têm, todo o direito, domínio, ação, posse e servidões que sobre o mesmo vinham exercendo, para que dele a compradora possa usar, gozar e livremente dispor como seu que fica sendo, desta data em diante, prometendo, ainda, eles vendedores, por si, seus herdeiros e sucessores, fazer esta escritura e venda sempre boas, firmes e valiosas, respondendo pela evicção e autoria legais; o preço - Cz$ 5.250.000,00 - foi pago da seguinte forma: Cz$ 2.000.000,00 (dois milhões de cruzados), em moeda corrente nacional, que os outorgantes/ declaram e confessam já haver recebido da outorgada,- e os restantes Cz$ 3.250.000,00 (três milhões, duzentos e cinquenta mil cruzados), são representados por duas notas promissórias da emissão da compradora, a - favor do vendedor varão, uma no valor de Cr$ ------- 1.250.000,00 (hum milhão, duzentos e cinquenta mil -- cruzados), vencivel em 11 de novembro de 1988 e outra de Cz$ 2.000.000,00 (dois milhões de cruzados), vencível em 11 de dezembro de 1988; a compradora se obriga e se compromete a instituir a favor dos vendedores, - uma servidão de caminho, que será utilizada para ligar o restante do sítio São João, Gleba A, a um caminho existente na divisa das chácaras São João e Bela/ Vista, pertencentes, respectivamente, a compradora e aos vendedores, cujo caminho dará acesso a estrada do Ribeirão; tal servidão somente terá seu local definido, após a compradora terminar de fazer a terraplanagem no imóvel. Pela outorgada compradora, na forma representada, me foi dito que aceitava esta escritura - em todos os seus expressos termos. O ITBI na quantia/

LIVRO DE ESCRITURAS Nº 290

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE CAPIVARI
ESTADO DE SÃO PAULO

1º CARTÓRIO DE NOTAS - CAPIVARI

Bel. Antonio Janotta
Escrivão

FLS. 131v

TABELIÃO DE NOTAS Fls. 4 Capivari

RUA PADRE FABIANO, 434 TELEFONE (0194) 91-1685 CAIXA POSTAL 15 CEP 13360

de Cz$ 105.000,00, foi pago nesta data, na agência local do Banespa, conforme guia autenticada mecanicamente sob nº 235. As partes declaram que se responsabilizam, expressa e solidariamente, por impostos, taxas ou tarifas que incidam sobre a sorte de terras ora - vendida, autorizando o sr. oficial do registro de imóveis a proceder as necessárias averbações. A comprador a dispensa a apresentação dos documentos a que se refere a Lei Federal nº 7.433/85. A certidão negativa - de ônus do imóvel fica arquivada nestas notas, sob nº 589 /88. Assim convencionados, me pediram e eu lhes/ lavrei esta escritura, a qual feita e lhes sendo li-- da, acharam-na em tudo conforme, outorgaram, aceitaram e assinam. Dou fé. Eu, _____ (ANTONIO JANOTTA), Escrivão de Notas, datilografei, subscrevi/ e assino.

Damario Rossi
Felicidade Bertolini Rossi
Rafael Ormelin Neto
[illegible]

EMOLUMENTOS CZ$
Desta 35.799,05
Estado 9.664,12
TASJ 7.158,61
Anoregis 3579,93
Total 52.973,71
Selos Por Verba
Aut. n.o 047
Em 26/10/88
P/ INTERESSADO

LIVRO DE ESCRITURAS Nº 290

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE CAPIVARI — ESTADO DE SÃO PAULO

FLS. 132

1º CARTÓRIO DE NOTAS - CAPIVARI
Bel. Antonio Janotta
Escrivão

RUA PADRE FABIANO, 434 TELEFONE (0194) 91-1685 CAIXA POSTAL 15 CEP 13360

ESCRITURA DE DOAÇÃO
OUTORGANTES:- DAMASIO ROSSI E SUA MULHER
OUTORGADA:- AURICHIO S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO
VALOR - Cz$ 1.066.635,00

S A I B A M quantos esta pública escritura virem que, aos vinte e seis dias do mês de outubro do ano de mil novecentos e oitenta e oito, nesta cidade e Comarca de Capivari, Estado de São Paulo, em cartório, perante mim, Escrivão de Notas, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber:- de um lado, como outorgantes doadores, **DAMASIO ROSSI** (RG/SSP/SP.4.558.052 - CPF.164.062.578/04) e sua mulher e dependente econômica **FELICIDADE BERTOLINI ROSSI** (RG/SSP/SP. 5.791.473), instrutores de auto escola, casados no regime de comunhão universal de bens, anteriormente à Lei nº 6.515/77, domiciliados e residentes nesta cidade, na Rua Padre Haroldo, 430, os quais declaram expressamente, sob as penas da lei, que não estão incursos na legislação previdenciária, nem sujeitos ao recolhimento junto a previdencia social rural, não estando, pois, obrigados a apresentar a CND do IAPAS;e, de outro lado, como outorgada donatária, a firma **AURICHIO S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO,** com sede na Rua Itapeti, 858, em São Paulo (Capital), inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda, sob nº 60.657.145/0001-91, inscrição estadual nº 105.506.669.115, com seus estatutos reformulados aprovados em 29.04.77, registrado na JUCESP sob nº 681.901, em 21-06-77, neste ato representado, nos termos dos arts. 17 e 25 de seus estatutos, por seu Diretor Vice Presidente e Diretor Industrial, srs.Rafael Aurichio Neto (RG/SSP/SP.1.518.684 - CPF.033.389.678/53), separado judicialmente e Marco Paulo Brusselmans

Damasio Rossi
Felicidade Bertolini Rossi
Rafael Aurichio Neto
Marco Paulo Brusselmans

TABELIÃO DE NOTAS Fls. 9 Capivari

(RG/SSP/SP.5.240.512 - CPF.776.928.028/15), casado,-- ambos brasileiros, industriais, domiciliados e residentes em São Paulo (Capital), na Rua Maria Eugênia - nº 105 e Av. Conselheiro Carrão nº 506, eleitos pela/ Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 27.06.-88, registrada sob nº 631.811, em 19.09.88, na --- JUCESP, sendo que os doadores também são brasileiros; os presentes conhecidos entre si e reconhecidos como/ os próprios por mim, Escrivão de Notas, do que dou - fé. A seguir, pelos outorgantes doadores, Damasio Rossi e sua mulher, me foi dito que, a justo título, são senhores e legítimos possuidores, inteiramente livre/ e desembaraçado de todo e qualquer ônus, inclusive hipotecas legais ou convencionais, dívidas, demandas e de impostos e taxas, de uma sorte de terras, com a denominação de chácara São João, localizada no Bairro - Ribeirão, deste município e Comarca de Capivari, contendo a área de 3.555,45 m2., dividindo, em sua integridade, com a estrada do Ribeirão, Francisco Tiengo/ Rossi, com propriedade da donatária e com o restante/ do imóvel, do qual este é destacado; essa sorte de - terras é desmembrada da Chácara Bela Vista, adquirida com 2,5680 ha., conforme escritura de divisão amigável firmada com Luiz Rossi e sua mulher, lavrada nestas notas, livro nº 285, fls. 170/171v., objeto do - R. 2/30.241 da única circunscrição imobiliária desta/ Comarca; a Chácara Bela Vista está cadastrada no INCRA. sob nº 630 012 570 524 9, com a área primitiva - de 4,8 ha., fração mínima de parcelamento 2,0 ha., - mód.fiscal 10,0 ha. e nº de mód.fiscais 0,48, nos termos do certificado exibido e relativo ao pagamento do impostos no exercício de 1988; que, pela presente escritura e na melhor forma de direito, sem coação, influência ou induzimento de quem quer que seja, mas - de sua livre e espontânea vontade, eles outorgantes - doam, como de fato doado têm, à outorgada donatária,- a firma Aurichio S.A. Indústria e Comércio Importação e Exportação, o terreno nesta descrito e confronta--

confrontado, sem quaisquer condições ou encargos, gratuitamente, mas no valor estimativo de Cz$ 1.066.635,00 (hum milhão, sessenta e seis mil, seiscentos e trinta e cinco cruzados) e que lhe é trasmitido por mera liberalidade; que, assim, desde já, cede e transfere, como de fato cedido e transferido tem, à outorgada, todo o direito, domínio, ação, posse e servidões que sobre o mesmo vinha exercendo, para que dele a donatária possa usar, gozar e livremente dispor como seu que fica sendo, desta data em diante, prometendo ainda, eles doadores, por si, seus herdeiros e sucessores, fazer esta escritura e doação sempre boas, firmes e valiosas; que o imóvel objeto desta escritura, fica gravado com uma servidão de caminho, a favor dos vendedores, seus herdeiros ou sucessores, contendo 5,00 m. (cinco/metros) de largura, junto a divisa com o restante da Chácara Bela Vista, ligando a estrada do ribeirão com/ à servidão de caminho a ser instituída sobre o sítio São João II, de propriedade da donatária e que dará acesso a outro imóvel de propriedade dos doadores, denominado Sítio São João - Gleba A -; que, sobre o remanescente do imóvel, que continua de propriedade dos doadores, fica gravada uma servidão de caminho, a favor da donatária e seus sucessores, contendo 5,00 m. (cinco metros) de largura, na divisa com a outorgada, ligando a estrada do ribeirão com o sítio São João II, de propriedade da donatária; que a presente doação é feita sem a observância da fração mínima de parcelamento, visto que o imóvel ora doado será anexado ao sítio São João II, adquirido nesta data, pela outorgada, conforme escritura lavrada nestas nestas notas e neste mesmo livro, às fls. 130/131v. Pela outorgada donatária, a firma Aurichio S.A. Indústria e Comércio Importação e Exportação, na forma representada, me foi dito que aceitava esta escritura em todos os seus expressos termos. O ITBI na quantia de Cz$ 42.665,40, foi pago nesta data, na agência local do Banespa, conforme guia autenticada mecanicamente sob nº 236. A donatária -

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE CAPIVARI
ESTADO DE SÃO PAULO
1º CARTÓRIO DE NOTAS - CAPIVARI
Bel. Antonio Janotta
Escrivão
RUA PADRE FABIANO, 434
TELEFONE (0194) 91-1685
CAIXA POSTAL 15
CEP 13360

FLS. 133

TABELIÃO DE NOTAS Fls. 14 Capivari

dispensa a apresentação dos documentos a que se refere a Lei Federal nº 7.433/85. A certidão negativa de ônus do imóvel fica arquivada nestas notas, sob nº 590/88. As partes declaram que se responsabilizam, expressa e solidariamente, por impostos, taxas ou tarifas que incidam sobre o bem doado, autorizando o sr. oficial do registro de imóveis a proceder as necessárias averbações. Assim convencionados, me pediram e eu lhes lavrei esta escritura, a qual feita e lhes sendo lida, acharam-na em tudo conforme, outorgaram, aceitaram e assinam. Dou fé. (Bel. Antonio Janotta) (ANTONIO JANOTTA), Escrivão de Notas, datilografei, subscrevi e assino.

Damarie Dom
Felicidade Bertolini Bossi
Rafael Quinelli neto
Marco Paulo Breitschmann

EMOLUMENTOS CZ$
Desta 32.324,65
Estado 8.727,66
I.A.S.I 6.464,93
Apa ajis 323,25
Total 47.840,49
Selos Por Verba
Aut n.o 047
Em 26/10/88
P/ INTERESSADO

ALOYSIO C. DA CUNHA CANTO
OFICIAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

COMARCA DE UBATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA N.º 9.925 | DATA: 15 de abril de 1.980 | FICHA N.º 1

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Um imóvel situado, no Bairro do Mato Dentro, perímetro urbano, que assim se descreve: situado à margem direita da estrada Estadual que liga Ubatuba a Taubaté, na altura do Km. 3 mais ou menos. Começa no marco 0, onde divisa com Manoel Lopes, e margeia a estrada referida com o rumo de 63º45' E, até encontrar o marco 1, numa extensão de 41,00 metros; daí com rumo 9º45' segue pela mesma estrada até encontrar o marco 2, no ponto onde divisa com José Marques dos Santos Filho, numa extensão de .... 33,50 metros, daí rumo 54º50' segue 109,00 metros, divisando com José Marques dos Santos Filho, até encontrar o Rio Grande (marco 3), deste ponto, rio acima com o rumo 87º00 segue 143,00 metros, até encontrar o marco nº 4, daí, deflettindo em direção à estrada Ubatuba-Taubaté, com o rumo 114º10', segue 141,50 metros até encontrar o marco 0 inicial, divisando com Manoel Lopes de Araújo, fechando uma área de 12.928,86 Ms2. Cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob nº 001.208.015/016. PROPRIETÁRIOS: Não há. TÍTULO ANTERIOR: Não há. O Escrevente Autorizado (Antonio Barbosa Filho).

R.1-9.925 - Ubatuba, 15 de abril de 1.980. Nos termos do mandado para transcrição de imóvel usucapido, datado de 06/09/79, expedido nos autos de Ação de Usucapião, que se processou perante o Juízo de Direito desta Comarca e Cartório do 2º Ofício, julgado por sentença do MM. Juiz de Direito, Dr. Antonio Claret de Almeida, que transitou em julgado, mandado esse assinado em 24/03/80, pelo referido magistrado e subscrito pelo Escrivão, Sr. Antonio dos Santos. O imóvel objeto desta matrícula, foi transmitido ao adquirente AURICHIO S.... INDÚSTRIA E COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO, CGC. nº 60.657.145-0001-91, estabelecida em São Paulo, Capital, na Avenida dos Bimanos, nº 333, estando a mesma devidamente representada. Obs.: Que o imposto sobre transmissão de bens imóveis no valor de Cr$ 20/03/80, junto à Coletoria Estadual desta cidade, conforme guia autenticada especificamente sob nº020. O Escrevente Autorizado: (Antonio Barbosa Filho).

AV.2-9.925 - Ubatuba, 11 de outubro de 1.982. Procede-se a esta averbação, a requerimento da proprietária, devidamente representada, datado de 01/10/82, para ficar constando que no imóvel objeto da presente matrícula, foi edificado um prédio de uso industrial com área de 1.123,57 ms2., conforme prova o "Habite-se" expedido pela Prefeitura Municipal local, datado de 29/07/1982, processo SPFU/2584/82. O Oficial Maior: (Antonio Barbosa Filho).-

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Ubatuba, 14 de JUNHO de 2002

(Selos "Ao Estado" e "A carteira das serventias")
PAGOS POR VERBA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
Gerson do Nascimento
Escrevente Autorizado
UBATUBA - Estado de São Paulo

CONTINUA NO VERSO

9/2
B
1372

1373

ANEXO '6'

Negativos das fotografias anexadas no Laudo.

1374