

Cliente			CPF
M Cardoso Auto Parts Imp e Exp Ltda			
Endereço	nº	Complemento	
Rua Alberto Quatrini Bianchi	540	Apto 12	
Bairro	Município	UF	CEP
Jardim das Conchas	Guarujá	SP	11440-460



IMÓVEL					
Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente	
Apartamento tipo		Médio	Regular	25	
Terreno					
Área (m²)		F. Ideal	Testada (m)	Formato	Topografia
59,40		-	-	Regular	Regular
Construção - Unidade Autônoma					
Autônoma	Área privativa	Área comum		Área total	
44.167	108,850	102,390		211,240	
área não averbada:					
Total				211,24	

AVALIAÇÃO	VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA
Valor Adotado	
R\$ 503.000,00	R\$ 354.670,00

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
 UON Engenharia S.A. CREA nº 1969854 Data	
São Paulo, quinta-feira, 3 de abril de 2025	

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Cliente e o responsável pela elaboração deste laudo e não tem validade para outros usos ou terceiros.

"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE					
CÔMODO	QTDE	PAREDES	PISOS	TETO	ESQUADRIAS
Sala de Estar					
Sala de Jantar					
Sala de TV					
Lavabo					
Suite					
Banheiro					
Dormitório					
Banheiro					
Cozinha					
Area de Serviço					
Despensa					
Dorm. Empregada					
WC Empregada					
Churrasqueira					
Terraço					
Sacada					
Canil					
Sauna					
Garagem Coberta	1				
Garagem Descoberta					
Uso da unidade avalianda:		Residencial		Posição (andar):	1
Fechamento das paredes		Alvenaria		Nº pvtos unid auton:	5

ESQUADRIAS	

Características do Condomínio			
	QTDE	Descrição	ESTRUTURA
SUB-SOLO			Concreto
TÉRREO			FECHAMENTO
ANDAR TIPO	5	Numero de aptos por andar	Alvenaria
COBERTURA			Nº DE ELEVADORES
Uso do Prédio	Residencial	Conserv Áreas Comuns	regular

Infra Estrutura / Equipamentos (marcar com "X")			
Piscina	X	Salão de festas	
Play Ground		Gerador	
Churrasqueira		Quadra Esportiva	
		Sauna	
		Guarita	
		Apto. do zelador	
		Depósito individual	
		Vigilância	
		Lavanderia	

Descrição sucinta do imóvel
O imóvel avaliando se refere a um apartamento em condomínio fechado localizado no bairro do Jardim das Conchas, na cidade do Guarujá - SP. Sua localização oferece boa oferta de serviços e comércio locais e boa infraestrutura, além de fácil acesso as principais vias do município. A vistoria foi realizada externamente, onde não obtivemos autorização para entrar no condomínio, sendo assim, não foi possível verificar as reais áreas do imóvel avaliando e os intenc de condomínio.

Microrregião			
Rede de água	X	Agua pluviais	X
Rede de esgoto	X	Rede telefônica	X
Rede elétrica	X	Iluminação pública	X
Rede de gás		Asfalto	X
		Paralelepípedo	
Guias e sarjetas	X		
Passeio	X		
Fossa			
ocupação predominante		padrão construtivo	
Residencial unifamiliar		Médio	
densidade demográfica		Médio	
tráfego no trecho		Médio	

Serviços Públicos e Comunitários: Preencher com "x" caso exista na proximidade do avaliando			
Coleta de Lixo	X	Centros de Ensino	X
Transporte Coletivo	X	Parque Clube	X
Comércio Local	X	Praia	X
Rede Bancária	X	Rede de Saúde	X
Shopping Center	X		
Rede de Segurança	X		
Lazer	X		

Particularidades (marcar com "X")	
risco ambiental	
vista do mar	
córrego	
favela	
histórico de alagamento	
feira livre	
vista permanente	
rede alta tensão	
parque	

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Áreas

Compartimento	Real Privativa	Equiv. privativa	Real comum	Equiv. comum	Real Total	Area p. calculo
44167	108,85		102,39		211,24	108,85
-	-		-		-	-
-	-		-		-	-
-	-		-		-	-
-	-		-		-	-
-	-		-		-	-
-	-		-		-	-
Totais	108,85		102,39		211,24	108,85

As áreas cujos padrão sejam diferentes dos demais deverão ser utilizadas equiv. para o cálculo

Avaliação

Terreno	R\$	x	59,40	m²	=	R\$	-
Apartamento	R\$	4.622,68	x	108,85	m²	=	R\$ 503.179,14
				Total	R\$	503.000,00	

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (marcar com "X" caso a resposta seja negativa)

Data da vistoria	02/04/25	NÃO
1 Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?		
2 As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?		
3 As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?		
4 O imóvel possui vaga de garagem?		
5 Se tem vagas, elas estão documentadas?		
6 O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?		
7 O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?		
8 O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?		
9 O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?		
10 O imóvel possui características unifamiliares?		
11 O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?		
12 O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?		
13 O imóvel não está alugado?		
14 O imóvel apresenta condições de habitabilidade ?		
15 O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?		
16 O imóvel não possui suspeitas de contaminação?		

Havendo uma ou mais respostas negativas ou demais considerações, favor justificar abaixo:

Para a avaliação foram facultadas os seguintes itens legais: Matrícula e IPTU. A vistoria foi realizada externamente onde não obtivemos autorização para entrar no condomínio, sendo assim, não foi possível verificar as características do imóvel avaliando, assim como não foi possível confrontar as áreas reais com as áreas constantes nas documentações. Para efeito de cálculo, consideramos as áreas constantes na matrícula.

Diagnóstico de mercado:

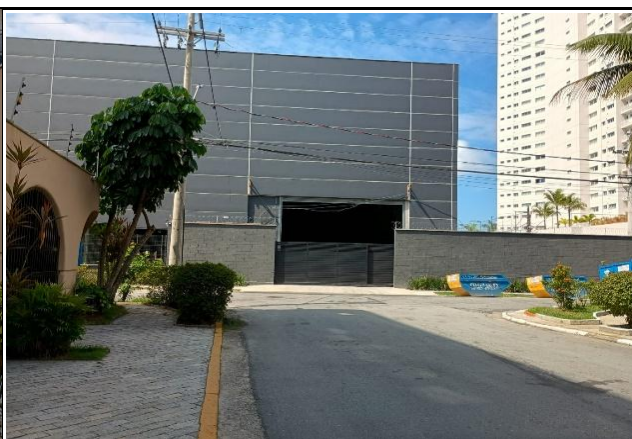
O bairro Jardim das Conchas, localizado no Guarujá, São Paulo, possui acessos facilitados por meio de importantes rodovias e vias locais. O principal acesso rodoviário ao Guarujá é feito pela Rodovia Cônego Domenico Rangoni (SP-248/55), anteriormente conhecida como Rodovia Piaçaguera-Guarujá, que se conecta à Via Anchieta em Cubatão. Dentro do município, a Avenida Dom Pedro I é uma das principais vias que atravessa o bairro Jardim das Conchas, facilitando o deslocamento para outras áreas da cidade e acesso às praias próximas, como a Praia da Enseada.

Apesar das recentes quedas da taxa Selic ao final do ano de 2023 e começo de 2024, os juros ainda se encontram em um alto patamar, além das expectativas de novas manutenções para cima da selic. Somado ao receio da recessão econômica internacional e nacional, deixam o mercado imobiliário incerto para o restante do ano de 2024 e ano de 2025. Contudo ainda espera se um bom ano para o mercado imobiliário no segundo semestre deste ano e ano de 2025. Analisando as características do imóvel e da região, o imóvel apresenta liquidez média junto ao mercado atual.

Cliente			CPF
M Cardoso Auto Parts Imp e Exp Ltda			
Rua Alberto Quatrini Bianchi		nº 540	Apto 12
Bairro	Município	UF	CEP
Jardim das Conchas	Guarujá	SP	11440-460



Logradouro



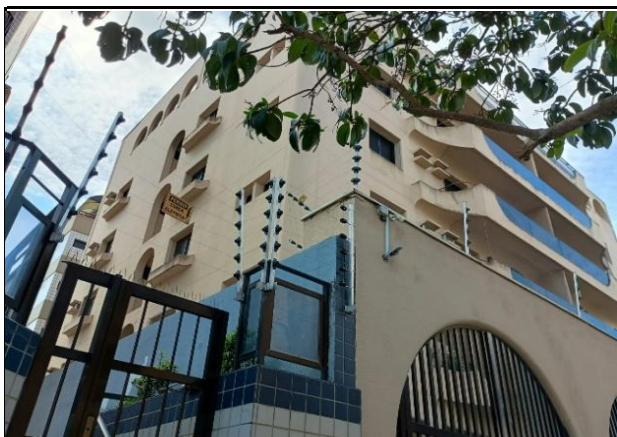
Logradouro



Identificação



Avaliando



Avaliando



Avaliando

Cliente			CPF
M Cardoso Auto Parts Imp e Exp Ltda			
Rua Alberto Quatrini Bianchi		nº	Apto 12
540		UF	CEP
Bairro	Município		
Jardim das Conchas	Guarujá	SP	11440-460



Avaliando



Avaliando



Identificação confrontante direito



Confrontante à direita



Identificação confrontante esquerda



Confrontante à esquerda

Cliente		CPF	
M Cardoso Auto Parts Imp e Exp Ltda			
Rua Alberto Quatrini Bianchi		nº 540	Apto 12
Bairro	Município	UF	CEP
Jardim das Conchas	Guarujá	SP	11440-460



Confrontante frontal

--	--

--	--

--	--

--	--

ANEXO AMOSTRAS

Amostra n.º 1							Data	02/04/25	
Empreendimento:		Andar		1º		Zoneam.		Foto	
Endereço:	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 540								
Bairro:	Jardim das Conchas		Cidade:	Guarujá		UF:			SP
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:		Médio				
Estado de conservação		regular		Idade Aparente (anos):		25			
A. privativa / construída (m²)		109,00		Área total / terreno (m²)		0,00			
N.º dormitórios / suítes		4		N.º vagas		2		Descrição	
Valor total (R\$)		590.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		5.412,84			
Fonte/ telefone:	Atlântico Imóveis Guarujá / (13) 3371-5466			oferta / transação		Oferta			
Fachada									
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-109m2-venda-RS590000-id-2668905503/									

Amostra n.º 2					Data	02/04/25
Empreendimento:		Andar	1º	Zoneam.	Foto	
Endereço:	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 540					
Bairro:	Jardim das Conchas	Cidade:	Guarujá	UF:	SP	
Tipo:	Apartamento	Padrão de construção:	Médio			
Estado de conservação	regular	Idade Aparente (anos):	25			
A. privativa / construída (m²)	120,00	Área total / terreno (m²)	0,00			
N.º dormitórios / suítes	3	N.º vagas	2			Descrição
Valor total (R\$)	650.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	5.416,67			
Fonte/ telefone:	Attila Consultoria / (13) 3329-2500		oferta / transação	Oferta		
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-120m2-venda-RS650000-id-2689518510/						Fachada

Amostra n.º 3							Data	02/04/25		
Empreendimento:		Andar		3º	Zoneam.		Foto			
Endereço:	R. Chile, 405									
Bairro:	Jardim das Conchas		Cidade:	Guarujá		UF:			SP	
Tipo:	Apartamento		Padrão de construção:		Médio					
Estado de conservação		regular		Idade Aparente (anos):		15				
A. privativa / construída (m²)		84,00		Área total / terreno (m²)		0,00				
N.º dormitórios / suítes		2		N.º vagas		2				
Valor total (R\$)		600.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		7.142,86		Descrição		
Fonte/ telefone:		Novo Metro Negócios Imobiliários Ltda / (19) 2519-7777			oferta / transação		Oferta		Fachada	
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-84m2-venda-RS600000-id-2761116809/										

Amostra n.º 4					Data		02/04/25	
Empreendimento:			Andar	4º	Zoneam.		Foto	
Endereço:			Rua Alberto Quatrini Bianchi, 540					
Bairro:		Jardim das Conchas	Cidade:		Guarujá	UF:	SP	
Tipo:		Apartamento		Padrão de construção:		Médio		
Estado de conservação		regular		Idade Aparente (anos):		20		
A. privativa / construída (m²)		115,00		Área total / terreno (m²)		0,00		
N.º dormitórios / suítes					N.º vagas		2	
Valor total (R\$)		650.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		5.652,17		Descrição
Fonte/ telefone:		Attila Consultoria / (13) 3329-2500			oferta / transação		Oferta	Fachada
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-115m2-venda-RS650000-id-2759677098/								

Amostra n.º 5						Data	02/04/25	
Empreendimento:		Andar		4º	Zoneam.			
Endereço:		Rua Alberto Quatrini Bianchi 43						
Bairro:		Jardim das Conchas		Cidade:	Guarujá	UF:		SP
Tipo:		Apartamento		Padrão de construção:		Médio		
Estado de conservação		regular		Idade Aparente (anos):		15		
A. privativa / construída (m²)		84,00		Área total / terreno (m²)		0,00		
N.º dormitórios / suítes		3		N.º vagas		2		
Valor total (R\$)		700.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		8.333,33	Descrição	
Fonte/ telefone:		Guaruja Beach Imóveis / (13) 3357-5586			oferta / transação	Oferta	Fachada	
https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-enseada-bairros-guaruja-com-garagem-205m2-venda-RS690000-id-2688788136/								

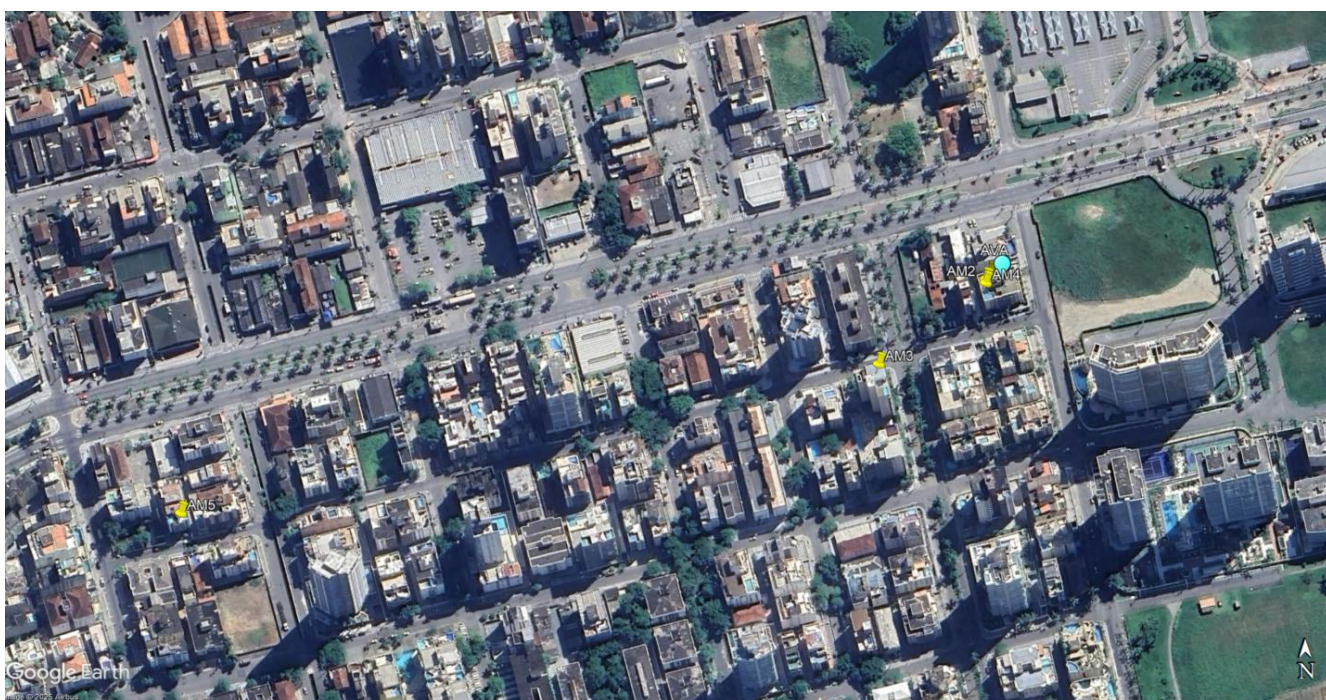
Mapa Com localização

Coordenadas - Avaliando :

23°58'58.38"S 46°13'55.26"O



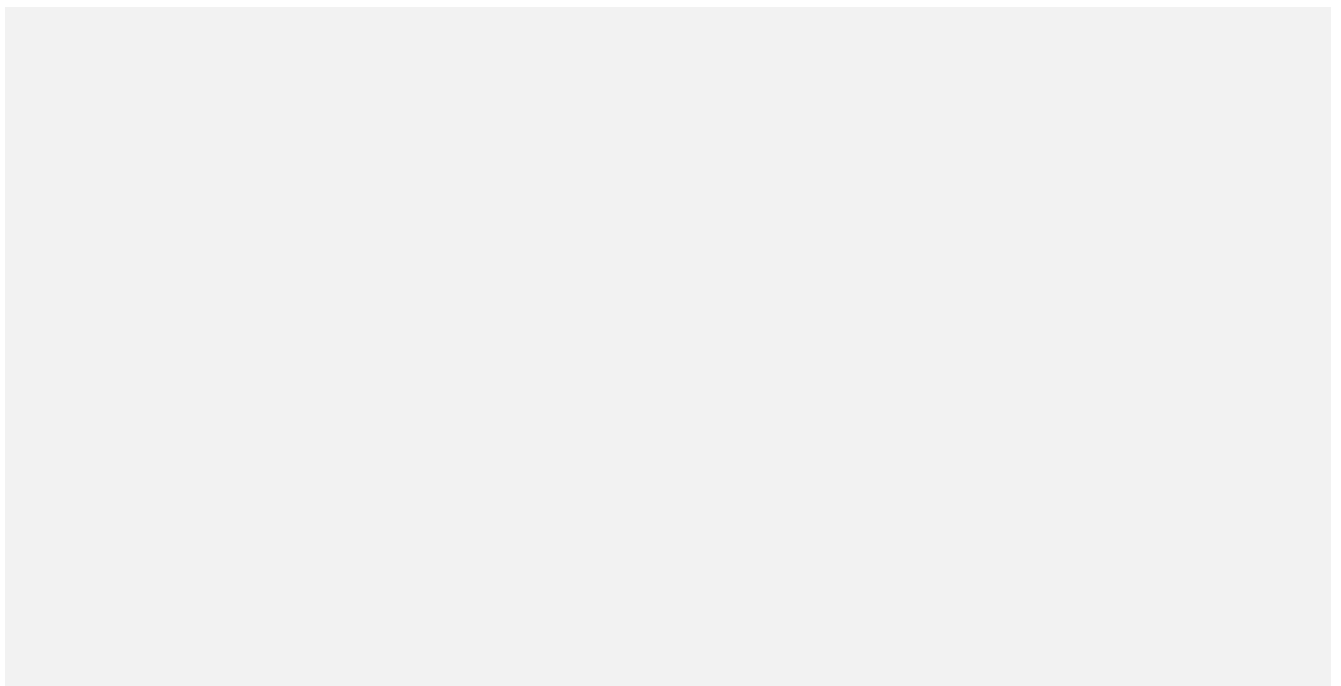
Mapa Com localização das Amostras



Mapa com Entorno do Avaliando



Mapa Adicional



ANEXO - PLANILHA DE CÁLCULOS

DADOS COMPARATIVOS

LOCAL: Rua Alberto Quatrini Bianchi	Grupo	Cota
BAIRRO: Jardim das Conchas		
CIDADE: Guarujá	IF: 100	São Paulo, quinta-feira, 3 de abril de 2025

São Paulo, quinta-feira, 3 de abril de 2025

	FONTE/ FONE	LOCALIZAÇÃO	No. vagas	VALOR R\$	AREAP (m²)	IDADE ANOS	IF AMOSTRA	FATOR Fonte	FATOR Andar	FATOR Garagem	FATOR Padrão	FATOR Idade/Con.	FATOR Lazer	FATOR Área	FATOR Localização	VL. UNIT. R\$						
1	Atlântico Imóveis Guarujá / (13) 3371- 5466	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 540 Jardim das Conchas Guarujá	2	590000	109	25	100	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4.629,66						
2	Attila Consultoria / (13) 3329-2500	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 540 Jardim das Conchas Guarujá	2	650000	120	25	100	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	4.751,56						
3	Novo Metro Negócios Imobiliários Ltda /	R. Chile, 405 Jardim das Conchas Guarujá	2	600000	84	15	100	0,90	0,94	0,95	1,00	0,86	1,00	0,94	1,00	4.470,92						
4	Attila Consultoria / (13) 3329-2500	Rua Alberto Quatrini Bianchi, 540 Jardim das Conchas Guarujá	2	650000	115	20	100	0,90	0,93	0,95	1,00	0,93	1,00	1,01	1,00	4.176,23						
5	Guarujá Beach Imóveis / (13) 3357- 5586	Rua Alberto Quatrini Bianchi 43 Jardim das Conchas Guarujá	2	700000	84	15	100	0,90	0,93	0,95	1,00	0,86	1,00	0,94	1,00	5.085,05						
CONSIDERAÇÕES												MÉDIA					R\$	4.622,68				
												DESV. PADRÃO					R\$					336,45
												LIM. SUP.					R\$					6.009,49
												LIM. INF.					R\$					3.235,88
												MÉDIA PONDER.					R\$					4.622,68
					VALOR DO IMÓVEL		ÁREA	idade			unitário						valor do imóvel					
							108,85	25			4.622,68					503.200,00						

i = tx de juros	VALOR PRESENTE	VELOCIDADE DE VENDAS	30 meses
i = 15,00% ao ano	$VM / (1 + i)^n$	VALOR DE MERCADO	R\$ 503.000,00
i = 0,011715 ao mês	0,705	LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$ 354.669,13
		(ARREDONDANDO)	R\$ 354.670,00

30 meses
R\$ 503.000,00
R\$ 354.669,13
R\$ 354.670,00

ANEXO - PLANILHA DE CÁLCULOS (GRÁFICO)



ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

Grau de Fundamentação

II

Grau de Precisão

III

Cliente		CPF	
M Cardoso Auto Parts Imp e Exp Ltda			
Endereço		nº	Complemento
Rua Alberto Quatrini Bianchi		540	Apto 12
	Município		
Jardim das Conchas	Guarujá	SP	11440-460

[illegible][illegible][illegible][illegible]

Cliente		CPF	
M Cardoso Auto Parts Imp e Exp Ltda			
Endereço	nº	Complemento	
Rua Alberto Quatrini Bianchi	540	Apto 12	
Jardim das Conchas	Município	Guarujá	SP
		11440-460	

M. 44167 - Página: 3/4 - PROT. 438192 - João Pedro.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

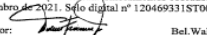
Bel. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA
OAB Nº 200.000.000-00/SP - 10.004

Matrícula: 44.167, Folia: 2, Guarujá, 27 de novembro de 2017

nº. 62.354.055/0001-57, para garantia do saldo devedor no valor de R\$302.882,99, correspondentes aos contratos de adesão nºs 780045, 783169 e 780046, Grupos nºs 1532, Cotas 315 e 339, e Grupo 1538, Cota 315, a ser pago através de 116 parcelas, todas corrigidas pela variação mensal do INCC - Índice Nacional de Construção Civil da Fundação Getúlio Vargas, tudo na forma e demais condições constantes do título. [Prenotação nº. 383.714 de 13/11/2017]

Registrado por:  Roberto de Jesus Oliveira
Escrivente Substituto

AV.7. Protocolo nº 438.192 de 04 de novembro de 2021. Alteração do Estado Civil. Por escritura lavrada aos 05 de outubro de 2021 no 16º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, livro 5.056, páginas 109, recepcionada eletronicamente sob nº AC001112605, é feita a presente averbação para constar que o atual estado civil de WALKIRIA SEGALLA DE FREITAS passou a ser o de viúva, em virtude do falecimento de seu ex-marido João Donizete de Freitas em 20/11/2018, conforme comprova a certidão apresentada. [Inclusões cobradas pelo ato: R\$88,26. Guarujá, 25 de novembro de 2021. Selo digital nº 120469331ST000248760T213.]

Averbado por:  Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrivente Substituto

AV.8. Protocolo nº 438.192 de 04 de novembro de 2021. Cessão de Direitos. Por escritura lavrada aos 05 de outubro de 2021 no 16º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, livro 5.056, páginas 109, recepcionada eletronicamente sob nº AC001112605, WALKIRIA SEGALLA DE FREITAS, brasileira, viúva, comerciante, RG nº 8.697.581-X-SSP/SP, CPF/MF nº 945.557.968-53, residente e domiciliada em São Paulo-SP, na Rua Trajbaldo Pinheiro de Albuquerque nº 1.016, transmite os direitos e obrigações de que é titular, sobre a propriedade fiduciária (objeto do R.05º retro), a M. CARDOSO AUTO PARTS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ/MF nº 19.097.942/0001-68, com sede em São Paulo-SP, na Rua Roger Chaffin nº 10 Interlagos, com anuidade da credora REMAZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, CNPJ/MF nº 62.354.055/0001-57, com sede em São Paulo-SP, na Rua Pedroso nº 407, Térreo, 1, 2 e 3 Andares, Liberdade, pelo preço de R\$420.000,00, que se subroga na obrigação do pagamento do saldo devedor atualizado da dívida (objeto do R.5º supra) no valor de R\$224.429,46, correspondente a somatória do saldo devedor das seguintes cotas: (continua no verso)

M. 44167 - Página: 4/4 - PROT. 438192 - João Pedro.

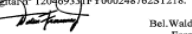
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP

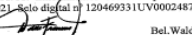
Bel. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA
OAB Nº 200.000.000-00/SP - 10.004

Matrícula: 44.167, Folia: 02, Guarujá, 25/11/2021 - 14:00

Cota 315 do Grupo 1532, valor de R\$74.843,37, a ser pago em 69 parcelas mensais e sucessivas; Cota 339 do Grupo 1532, valor de R\$74.775,34, a ser pago em 69 parcelas mensais e sucessivas; Cota 315 do Grupo 1538, valor de R\$74.810,75, a ser pago em 69 parcelas mensais e sucessivas, sendo o próximo vencimento em 10/10/2021, na forma e demais condições constantes do título. Valor Venal - 2021 - R\$327.942,28. [Inclusões cobradas pelo ato: R\$692,35. Guarujá, 25 de novembro de 2021. Selo digital nº 120469331UV0002487625T218.]

Averbado por:  Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrivente Substituto

AV.9. Protocolo nº 438.192 de 04 de novembro de 2021. Incomunicabilidade de Direitos. Pela mesma escritura lavrada aos 05 de outubro de 2021 no 16º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, livro 5.056, páginas 109, recepcionada eletronicamente sob nº AC001112605, é feita a presente averbação para constar que, os direitos decorrentes da alienação fiduciária registrada sob nº 06 e cedidos conforme R.05 desta matrícula, não se comunicam com o patrimônio da credora, uma vez que, não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; e não podem ser dados em garantia de débito da administradora, conforme previsto nos incisos I, II, III e IV do §5º, art. 5º da Lei nº 11.795/08. [Inclusões cobradas pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 25 de novembro de 2021. Selo digital nº 120469331UV0002487630R21M.]

Averbado por:  Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrivente Substituto

RIG CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO GUARUJÁ-SP

TÍTULO ONLINE

Certifico a dou. H, que a presente reprodução está conforme o original e, foi extraída nos termos do Artigo 19, parágrafo 1º da Lei Federal 6015/73, representando cópia do ato(s) praticado(s) nesta data, não abrangendo negativa de dous e alienações, bem como, eventuais títulos prenotados neste serventia, entre o lapso temporal deste protocolo até o seu efetivo registro.

Guarujá, 25/11/2021 - 14:00.

(CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE)

Guarujá Francisco Cabral Garcia, Escrivente

Selo digital nº: 120469331UV0002487630R21M

Os dados aqui registrados foram extraídos a partir da base de dados do Sistema de Registro de Imóveis (SRI) do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá-SP.

Os documentos de presente certidão estão arquivados no registro de atos.

M. 44167 - Página: 3/4 - PROT. 438192 - João Pedro.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

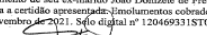
Bel. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA
OAB Nº 200.000.000-00/SP - 10.004

Matrícula: 44.167, Folia: 2, Guarujá, 27 de novembro de 2017

nº. 62.354.055/0001-57, para garantia do saldo devedor no valor de R\$302.882,99, correspondentes aos contratos de adesão nºs 780045, 783169 e 780046, Grupos nºs 1532, Cotas 315 e 339, e Grupo 1538, Cota 315, a ser pago através de 116 parcelas, todas corrigidas pela variação mensal do INCC - Índice Nacional de Construção Civil da Fundação Getúlio Vargas, tudo na forma e demais condições constantes do título. [Prenotação nº. 383.714 de 13/11/2017]

Registrado por:  Roberto de Jesus Oliveira
Escrivente Substituto

AV.7. Protocolo nº 438.192 de 04 de novembro de 2021. Alteração do Estado Civil. Por escritura lavrada aos 05 de outubro de 2021 no 16º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, livro 5.056, páginas 109, recepcionada eletronicamente sob nº AC001112605, é feita a presente averbação para constar que o atual estado civil de WALKIRIA SEGALLA DE FREITAS passou a ser o de viúva, em virtude do falecimento de seu ex-marido João Donizete de Freitas em 20/11/2018, conforme comprova a certidão apresentada. [Inclusões cobradas pelo ato: R\$88,26. Guarujá, 25 de novembro de 2021. Selo digital nº 120469331ST000248760T213.]

Averbado por:  Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrivente Substituto

AV.8. Protocolo nº 438.192 de 04 de novembro de 2021. Cessão de Direitos. Por escritura lavrada aos 05 de outubro de 2021 no 16º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, livro 5.056, páginas 109, recepcionada eletronicamente sob nº AC001112605, WALKIRIA SEGALLA DE FREITAS, brasileira, viúva, comerciante, RG nº 8.697.581-X-SSP/SP, CPF/MF nº 945.557.968-53, residente e domiciliada em São Paulo-SP, na Rua Trajbaldo Pinheiro de Albuquerque nº 1.016, transmite os direitos e obrigações de que é titular, sobre a propriedade fiduciária (objeto do R.05º retro), a M. CARDOSO AUTO PARTS IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ/MF nº 19.097.942/0001-68, com sede em São Paulo-SP, na Rua Roger Chaffin nº 10 Interlagos, com anuidade da credora REMAZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, CNPJ/MF nº 62.354.055/0001-57, com sede em São Paulo-SP, na Rua Pedroso nº 407, Térreo, 1, 2 e 3 Andares, Liberdade, pelo preço de R\$420.000,00, que se subroga na obrigação do pagamento do saldo devedor atualizado da dívida (objeto do R.5º supra) no valor de R\$224.429,46, correspondente a somatória do saldo devedor das seguintes cotas: (continua no verso)

M. 44167 - Página: 4/4 - PROT. 438192 - João Pedro.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO GUARUJÁ-SP

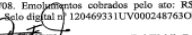
Bel. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA
OAB Nº 200.000.000-00/SP - 10.004

Matrícula: 44.167, Folia: 02, Guarujá, 25/11/2021 - 14:00

Cota 315 do Grupo 1532, valor de R\$74.843,37, a ser pago em 69 parcelas mensais e sucessivas; Cota 339 do Grupo 1532, valor de R\$74.775,34, a ser pago em 69 parcelas mensais e sucessivas; Cota 315 do Grupo 1538, valor de R\$74.810,75, a ser pago em 69 parcelas mensais e sucessivas, sendo o próximo vencimento em 10/10/2021, na forma e demais condições constantes do título. Valor Venal - 2021 - R\$327.942,28. [Inclusões cobradas pelo ato: R\$692,35. Guarujá, 25 de novembro de 2021. Selo digital nº 120469331UV0002487625T218.]

Averbado por:  Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrivente Substituto

AV.9. Protocolo nº 438.192 de 04 de novembro de 2021. Incomunicabilidade de Direitos. Pela mesma escritura lavrada aos 05 de outubro de 2021 no 16º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, livro 5.056, páginas 109, recepcionada eletronicamente sob nº AC001112605, é feita a presente averbação para constar que, os direitos decorrentes da alienação fiduciária registrada sob nº 06 e cedidos conforme R.05 desta matrícula, não se comunicam com o patrimônio da credora, uma vez que, não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; e não podem ser dados em garantia de débito da administradora, conforme previsto nos incisos I, II, III e IV do §5º, art. 5º da Lei nº 11.795/08. [Inclusões cobradas pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 25 de novembro de 2021. Selo digital nº 120469331UV0002487630R21M.]

Averbado por:  Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrivente Substituto

RIG CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO GUARUJÁ-SP

TÍTULO ONLINE

Certifico a dou. H, que a presente reprodução está conforme o original e, foi extraída nos termos do Artigo 19, parágrafo 1º da Lei Federal 6015/73, representando cópia do ato(s) praticado(s) nesta data, não abrangendo negativa de dous e alienações, bem como, eventuais títulos prenotados neste serventia, entre o lapso temporal deste protocolo até o seu efetivo registro.

Guarujá, 25/11/2021 - 14:00.

(CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE)

Guarujá Francisco Cabral Garcia, Escrivente

Selo digital nº: 120469331UV0002487630R21M

Os dados aqui registrados foram extraídos a partir da base de dados do Sistema de Registro de Imóveis (SRI) do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá-SP.

Os documentos de presente certidão estão arquivados no registro de atos.

Cliente		CPF	
M Cardoso Auto Parts Imp e Exp Ltda			
Endereço	nº	Complemento	
Rua Alberto Quatrini Bianchi	540	Apto 12	
	Município		
Jardim das Conchas	Guarujá	SP	11440-460



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS

Inscrição Imobiliária: 3-0176-011-002

Endereço: R ALBERTO QUATRINI BIANCHI, 00540 00 0012 GAR COL, LOT T ESTEFNO

Ressalvado o direito desta Prefeitura cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam débitos neste cadastro imobiliário.

Esta certidão refere-se exclusivamente a situação de tributos imobiliários e multas, inclusive se inscritos em dívida ativa.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço www.guaruja.sp.gov.br.

Certidão emitida com base no decreto Municipal 11.113/2014, de 23/10/2014

Emitida em **Segunda-feira, 20 de Setembro de 2021 às 11h58m**

Validade de 30 dias

Número da Certidão: **109646/2021**

Código de Controle da Certidão: **5117.AE3A.13CF.95D9**

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.