

**ANEXO I.C – LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS BENS
IMÓVEIS DE OTHON E.**

1.C.1 – GLEBA EM UBATUBA

1.C.2 – TERRENO EM SANTO ALEIXO

**1.C.3 – TERRENO E GLEBA EM CAMPOS DOS
GOYTACAZES**

1.C.4 – GLEBA EM GRUSSAÍ

LAUDO DE AVALIAÇÃO

HOTÉIS OTHON S.A.

Gleba - Saco da Ribeira

Ubatuba - SP

Determinação do valor de compra/venda

Janeiro de 2019



Analítica – Engenharia de Avaliações

2

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO
2	CONSIDERAÇÕES GERAIS
3	METODOLOGIA E NÍVEL DE PRECISÃO
4	DESCRIÇÃO DO OBJETO
5	DIAGNÓSTICO DE MERCADO
6	AVALIAÇÃO
7	PARECER TÉCNICO
8	ANEXOS

R

Analítica – Engenharia de Avaliações

3

1 – INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo determinar o valor de mercado para fins de compra/venda da seguinte unidade:

Gleba
Saco da Ribeira, Ubatuba - SP

Foi solicitado pela **Hotéis Othon S.A.**, visando subsidiar uma possível negociação do imóvel.

Dentro do quadro imobiliário local, foram analisadas as utilidades, potencialidade e limitações da unidade avalianda.

Este laudo foi emitido em uma (01) via, destinado exclusivamente à Contratante.



Analítica – Engenharia de Avaliações

4

2 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

O laudo de avaliação obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

O avaliador inspecionou pessoalmente a unidade objeto do presente trabalho;

Essa análise baseia-se no entendimento que a área poderá ser objeto de parcelamento do solo na forma de condomínio, mas não inclui aspectos jurídicos específicos aplicáveis a esse modelo de aproveitamento. Considera apenas a permissão de uso.

O laudo foi elaborado de acordo com a Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e observando os postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA;

A signatária assume responsabilidade sobre a matéria de engenharia utilizada, segundo a legislação em vigor;

No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseados em dados, diligências, pesquisas, levantamentos e documentos verdadeiros e corretos;

A unidade avalianda foi considerada livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores ou quaisquer outros ônus;

A signatária não possui nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo e não tem interesse na unidade avalianda;

L

Analítica – Engenharia de Avaliações

5

3 – METODOLOGIA E NÍVEL DE PRECISÃO

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, taxas de renda ou mesmo a forma e aproveitamento eficiente do terreno.

No presente caso, tendo em vista a natureza da unidade avalianda, suas características construtivas, sua localização e a disponibilidade de dados seguros, utilizaremos o **Método Comparativo de Dados de Mercado**.

Os graus de fundamentação e precisão pretendidos estão diretamente relacionados com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações.

O presente trabalho é classificado como **Grau de Fundamentação II e Grau III de Precisão do Valor Estimado**, conforme o que dispõem as normas da ABNT (**Anexo 01**).

1

Analítica – Engenharia de Avaliações

6

4 – DESCRIÇÃO DO OBJETO

4.1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

A propriedade em pauta situa-se na Rua João Glorioso da Cruz, próximo as casas de número 449 e 459, no bairro do Saco da Ribeira, distante 20 km ao sul do centro da cidade de Ubatuba.

Inclui em seus limites a costeira com frente para o mar, no local denominado Saco Grande, entre a Praia da Sununga e a Praia das Sete Fontes. O terreno insere-se dentro do Município de Ubatuba. No Zoneamento definido pelo Plano Diretor Físico deste município, a propriedade tem porções inseridas em 4 tipos de Zonas: Zona da Orla Marítima (Z-1), Zona Plana das Praias (Z2-b), Zona de Anfiteatro (Z-3) e Zona dos Contrafortes Avançados (Z-4).

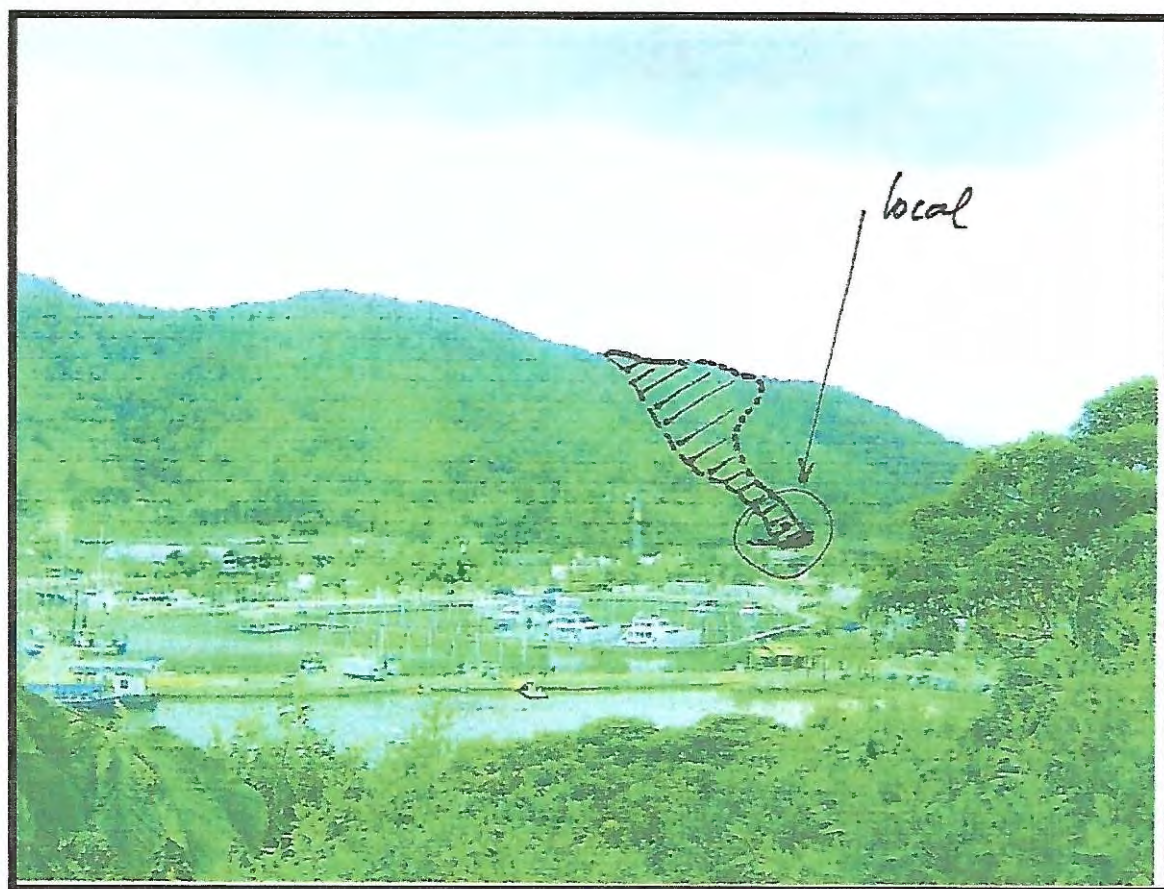
O Bairro do Saco da Ribeira, é atualmente um grande polo-náutico do litoral norte de São Paulo. O bairro possui grande concentração de embarcações de turismo e esportes, que em consequência desta demanda agrega serviços e comércios do gênero.

A bacia do Saco da Ribeira, por ser de águas calmas, possui píer e ancoradouros e atracadouros estaduais e particulares. O local atrai turistas do mundo inteiro, por sua beleza e por garantir estrutura para este público.

Analítica – Engenharia de Avaliações

7

Na imagem abaixo, está indicada a localização dos imóveis.



P

Análítica – Engenharia de Avaliações

8

As fotografias a seguir mostram Logradouros do Loteamento e da Gleba.



Analítica – Engenharia de Avaliações

9

4.2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.2.1 – GLEBA

Situação	Localizado na área rural do município de Ubatuba
Formato	Irregular
Topografia	Em aclive no geral
Superfície	Seca
Área Gleba	185.623,25m ²

As fotografias a seguir são da Gleba:



1

5 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Comparando os números existentes sobre o segmento de mercado em análise (glebas) relativos ao presente ano, verificamos que a taxa de vacância é baixa, com pouquíssimos imóveis com características semelhantes em negociação no mercado.

O mercado para esse tipo de imóvel foi afetado pela crise econômica gerada a partir de 2014, traduzindo uma queda nos preços das unidades ao longo dos últimos 12 (doze) meses.

Com o baixo nível de oferta de imóveis com características semelhantes ao analisado, a liquidez para esse tipo de imóvel, considerando o patamar de preços atualmente praticados, é baixa.

A região da cidade, onde o imóvel avaliando se insere, possui um estoque reduzido de glebas com padrão semelhante ao avaliando, porém com a demanda existente a sua absorção pelo mercado é demorada.

Além disso, recai sobre o imóvel em análise restrições e orem ambiental, que influenciam negativamente na sua liquidez e absorção.



Analítica – Engenharia de Avaliações

11

6 – AVALIAÇÃO

Para a determinação dos valores do imóvel, realizamos pesquisas com elementos que se enquadrassem dentro do mesmo segmento de mercado, através de anúncios de jornais, contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Não foram considerados os dados discrepantes ou de difícil comprovação.

Com base nos elementos acima citados, os cálculos avaliatórios foram desenvolvidos, conforme prescrito na Norma Brasileira 14.653-2/2011 da ABNT, com o **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III da Estimativa do Valor**, para um intervalo de confiança matemático de 80%.

Para a definição do valor unitário a ser definido no tratamento estatístico, foi considerada como variável dependente (Vunit) a relação entre o valor e área plana do terreno, ou seja, a área utilizável.

Após análise do segmento de mercado e das amostras coletadas, foram definidos os respectivos parâmetros e os fatores de homogeneização.

Fator de Fonte (Ff) - Exprime a elasticidade do valor, admitida na negociação em função de maior ou menor grau de especulação, com variação até 20% de deságio sobre o valor, no caso de ofertas.

Fator de Localização (Fl) – A transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas a parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

1

Analítica – Engenharia de Avaliações

12

Fator de Correção de Área (Fa) - Considera a influência da área,

sendo representada pelas seguintes expressões:

$Fa = (Ae : Aa)^{0.125}$, para a diferença > 30%

$Fa = (Ae : Aa)^{0.25}$, para a diferença < 30%, onde :

Ae = área equivalente do elemento comparativo.

Aa = área equivalente do imóvel avaliando.

6.1 – PESQUISA IMOBILIÁRIA

Gleba – Venda – Ubatuba - SP

Amostra	Localização	Área	Valor		Fonte de Informação
			Total (R\$)	Unitário (R\$/m²)	
01	Praia do Cedro, Lagoinha	225.000,00	2.500.000,00	11,11	Imobiliária Vila Tenório (12) 3835-1510
02	Praia da Lagoinha	88.000,00	600.000,00	6,82	Romero Imobiliária (12) 3843-1299
03	Estrada do Rio Escuro, Silop, em local Z6.	872.600,00	6.000.000,00	6,88	Ubatuba Corretora (12) 3834-1080
04	Praia Ubatumirim, prox. da Rio Santos	250.000,00	1.200.000,00	4,80	Já Imóveis (12) 3773-4096
05	Praia Maranduba	1.355.000,00	3.700.000,00	2,73	Romero Imobiliária (12) 3843-1299

Analítica – Engenharia de Avaliações

13

6.2 – TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Quadro de homogeneização								
Nº	Local	Diferença Área	Valor Unitário	Fator Oferta	Fator Localização	Fator Área	Valor Homog.	
1	6,00	21,2%	R\$ 11,11	0,90	0,67	1,05	R\$ 7,00	
2	4,00	52,6%	R\$ 6,82	0,90	1,00	0,91	R\$ 5,59	
3	5,00	370,1%	R\$ 6,88	0,90	0,80	1,21	R\$ 6,01	
4	4,00	34,7%	R\$ 4,80	0,90	1,00	1,04	R\$ 4,48	
5	4,00	630,0%	R\$ 2,73	0,90	1,00	1,28	R\$ 3,15	

Estatísticas Básicas

Número de elementos: 05
Graus de liberdade: 04
Valor Superior: R\$ 6,38
Valor Central.....: R\$ 5,25
Valor Inferior..... : R\$ 4,12
Coeficiente de Variância.....:28,2 (Grau de Precisão III)
Desvio padrão : R\$ 1,48
Erro padrão da amostra..... : R\$ 0,74
“t” de Student.....: 1,53
Chauvent..... : 1,65

Critério de Exclusão de Chauvenet

Valor máximo	R\$	7,00
Valor mínimo	R\$	3,15
Desvio padrão	R\$	1,48
Chauvenet:	El. Sup. = R\$	1,18
p/ 10 = 1,65	El. Inf. = R\$	1,42
Todos são pertinentes		

A

Analítica – Engenharia de Avaliações

14

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

Área do terreno = 185.623,25m².

Intervalos de Confiança

VALORES DO INTERVALO DE CONFIANÇA A 80%

Pontos Notáveis	Valores (R\$/m²)	Liquidez
Limite Inferior	4,12	Máxima
Valor Central	5,25	Média
Limite Superior	6,38	Mínima

Atribuições de Valor

Tendo em vista as condições do mercado imobiliário local, atribuiremos, ao imóvel em tela, o valor definido no limite superior do Intervalo de Confiança, ou seja: R\$ 6,38/m² x 185.623,25m² = R\$1.183.430,00.

Valor Adotado: R\$ 1.100.000,00

(Um milhão e cem mil reais)



Analítica – Engenharia de Avaliações

15

7 – PARECER TÉCNICO

Baseados no escopo acima desenvolvido e considerando os fatores relevantes à boa execução deste estudo, principalmente aqueles atinentes à situação atual do mercado imobiliário local.

Avaliamos a Gleba, situado, em Ubatuba/SP, em:

Valor da Gleba: R\$ 1.100.000,00 (Um milhão e cem mil reais)

8 - ANEXOS

01	Graus de Fundamentação e Precisão
02	Documentação



Analítica – Engenharia de Avaliações

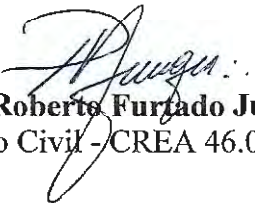
16

Este laudo de avaliação compõe-se de 16 (dezesseis) folhas digitadas e 02 (dois) anexos, tudo por nós rubricado, sendo a última folha assinada.

Nada mais tendo a informar, encerramos o presente laudo de avaliação e colocamo-nos ao inteiro dispor para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Rio de Janeiro, 31 de janeiro de 2019.

Analítica - Engenharia de Avaliações Ltda.


Paulo Roberto Furtado Junger
Engenheiro Civil - CREA 46.053-D-RJ

Analítica – Engenharia de Avaliações

ANEXO 01

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

4

Analítica – Engenharia de Avaliações

Graus de Fundamentação Compra/Venda

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores		X	

Números de Pontos: 9

Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Grau de precisão da estimativa do valor = 28,20%

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

f

Analítica – Engenharia de Avaliações

ANEXO 02

DOCUMENTAÇÃO

1



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE UBATUBA - ESTADO DE SÃO PAULO
Valdemar Cesar Boteon
OFICIAL



CERTIDÃO

CERTIFICA, a pedido verbal de pessoa interessada, Protocolado sob n.º 51.412, que revendo no cartório a seu cargo os livros de Registros de Imóveis, deles **NÃO CONSTA** que OTHON EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS S/A., tenha constituído hipoteca de qualquer espécie ou outro ônus real, e, bem assim por qualquer título transmitido ou compromissado neste Registro, o imóvel de sua propriedade consistente de uma área de terras com a área de 185.623,25 m², situada a margem na margem direita do caminho que vai da Praia do Bázaro à Praia do Saco da Ribeira, neste município e comarca de Ubatuba; Registrado sob n.ºs 5 e 6, na Matrícula n.º 2.547, do Livro n.º 2 de Registro Geral, deste Cartório; bem como não consta que ela tenha alienado dita propriedade, não constando também inscrição alguma de penhora, arresto, sequestro, citação em ação real ou pessoal reipersecutória, tendo por objeto a mencionada propriedade. O REFERIDO É VERDADE E DONDE, Ubatuba aos 09 de novembro de 2010 (09/11/2010). O Escrevente Substituto: *[Assinatura]* (Gerson do Nascimento).

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA.
Gerson do Nascimento
Escrevente Substituto
UBATUBA - Estado de São Paulo

Oficial R\$-19,61 -Estado R\$-5,57 -IPESP R\$-4,13 -R. Civil R\$-1,03 -Trib. Justiça R\$-1,03 -Total R\$-31,37

PARA EFEITOS NOTARIAIS ESTA
CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS
NÃO IMPLICANDO EM RESERVA
DE PRIORIDADE.

COMARCA DE UBATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

ALOYSIO C. DA CUNHA CANTO
OFICIAL

MATRÍCULA Nº 2.547

DATA: 25 de janeiro de 1.977.
OFICIAL:

FICHA Nº 1

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Uma área de terras situada na margem direita do caminho que vai da praça do Lázaro à Praia do Saco da Ribeira, para a qual faz frente de 39,00 ms., do lado esquerdo de quem da frente olha para o imóvel mede 143,38 ms., dividindo com José Cipriano, depois 497,12 ms. dividindo com Pedro Leandro e depois mais 451,31 ms. dividindo com Moyses Pkelman até encontrar os terrenos de marinha na costeira da Aguadinha, e do lado direito, mede 100,90 ms., dividindo com Antonio de Oliveira, de frente à direita e segue 68,00 ms., confrontando com o mesmo Antonio de Oliveira e remanescente do imóvel da propriedade, para dobrar à direita e seguir 25,50 ms. e depois dobrar à esquerda e seguir 140,00 ms., dividindo com o proprietário; daí volta para a esquerda e segue 434,20 ms., dividindo com João Vieira e daí dobra a esquerda e segue 249,00 ms., dividindo com propriedade do espólio de Maria Benedita Blak, até encontrar os terrenos de marinha na costeira da Aguadinha; nos fundos tem a extensão de 433,68 ms. pelo limite dos terrenos de marinha da costeira da Aguadinha, encerrando a área de 185.623,25 ms2. ou seja 7 (sete) alqueires e 16.223,35 ms2. Cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob nº 010-186-010. PROPRIETÁRIO: Manoel Lopes de Carvalho brasileiro, casado, lavrador, residente e domiciliado nesta cidade, no bairro do Lázaro. TÍTULO AQUISITIVO: transcrito em maior porção sob nº 4117, fls. 298 do Livro 3-I, neste cartório. O Escrevente Autorizado: (Antonio Barbosa Filho).

R.1-2.547 - Ubatuba, 25 de janeiro de 1977. Que de conformidade com o formal de partilha dos autos de inventário por falecimento de Maria Benedita Blak, que era casada em primeiras núpcias com o proprietário acima qualificado, que se processou perante o Juízo de Direito desta comarca e cartório do 2º Ofício, homologado por sentença do MM. Juiz de Direito, Dr. Silvio Marques Neto datada de 13/01/1975, mandado esses assinado em data de 25/03/1975 pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Francisco de Assis Abs Fimentol e subscrito pelo Oficial Maior, Benedito Mario de Souza, o imóvel objeto desta matrícula foi transmitido ao herdeiro cessionário PAULO MARCOS NOGUEIRA DEL GRECCO, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, RG. nº 3.104.386, CTC. nº 482.865.326, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à rua Amaral Gurgel, nº 360, 3º andar, pelo valor de CR\$ 25.544,15. Obs. Valor venal: CR\$ 305.108,00. Certidão negativa municipal nº SF/0210/77. O Escr. Autorizado: (Antonio Barbosa Filho).

R.2-2.547 - Ubatuba, 25 de janeiro de 1977. Que de conformidade com a escritura pública de compromisso de venda e compra quitado, datada de 14/10/1976, do 1º cartório de notas de São Paulo, Capital, lavrada no Livro nº 1561, fls. 05, o proprietário acima qualificado, Paulo Marcos Nogueira Del Grecco, prometeu a venda do imóvel objeto desta matrícula a STABILE COMERCIAL E INCORPORADORA LIMITADA, com sede em São Paulo, Capital, à Av. Euzébio Matoso, nº 374, inscrita no C.G.C. sob número

CONTINUA NO VERSO

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

Zilda Matsukata de Amorim
Escrevente Autorizada
UBATUBA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA N.º	2.547	CONTINUAÇÃO DA FICHA N.º 1	FICHA N.º 1
			Valor

numero 47.108.881/0001-22, devidamente representada por seu bastante procurador, digo, por seu sócio Abrão Elias Frankel, brasileiro, casado, engenheiro, RG. nº 4.405.144 e CIC. sob nº 222.873.298, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à rua Pedroso Alvarenga, nº 217, aptº/162, pelo valor de CR\$ 6.680.000,00, integralmente recebidos no ato da assinatura da escritura objeto deste registro, de cuja importância o promitente vendedor dá a mais ampla, geral, rasa e irrevogável quitação. Com demais cláusulas e condições constantes da escritura objeto deste registro. O Escr. Autorizado: Antonio Barbosa Filho (Antônio Barbosa Filho).

R.3-2.547 - Ubatuba, 11 de setembro de 1978. Que por escritura pública de venda e compra de 15/08/1978, lavrada no livro 3.288, às fls.209, do 7º cartório de notas de São Paulo, Capital, o proprietário acima qualificado, Paulo Marcos Nogueira Del Grecco, em cumprimento ao compromisso de venda e compra, objeto do R.2-2.547 supra, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula a STABILE COMERCIAL E INCORPORADORA LIMITADA, com sede em São Paulo, Capital à Av. Euzebio Matoso, nº 374, inscrita no CGC sob nº 47 108 881/0001-22, devidamente representada por seu sócio Abrão Elias Frankel, brasileiro, casado, engenheiro, RG nº 4 405 144 e CIC nº 222 873 298, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à rua Pedroso Alvarenga, nº 217, aptº 162, pelo valor de R\$ 6.680.000,00. Obs: Art. 44 do Dec Lei Estadual nº 203/70. O Escr. Autorizado: Antonio Barbosa Filho (Antonio Barbosa Filho).

R.4-2547 - Nos termos da escritura pública de 05.01.1979, do 7º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro nº 3433, fls.75, a proprietária Stabile Comercial e Incorporadora Limitada, já qualificada, transmitiu o imóvel constante da presente matrícula, no valor de Cr\$ \$ 5.410.800,00, às adquirentes COMPANHIA TEXTIL BRASIL INDUSTRIAL, com sede, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Teófilo Ottoni, nº 15, 11º pavimento, inscrita no CGC/ME sob nº 33.200.031/0001-26 e COMPANHIA FIAÇÃO E TECELAGEM BEZERRA DE MELLO, com sede no mesmo endereço da primeira, inscrita no CGC/ME sob nº 33.200.007/0002-97; que a escritura ora registrada foi celebrada com pacto de retrovenda, condicionado pela legislação vigente e pelas cláusulas e condições seguintes: 1)- Com a faculdade nos artigos 1140e 1143 do Código Civil Brasileiro, institue; digo institue-se na escritura ora registrada a cláusula de retrovenda, condicionada, porém, ao que consta das demais cláusulas e condições. 2)-A retrovenda somente será possível, desde que o valor do retrato, acrescido das despesas efetuadas pelas adquirentes, tais como impostos e taxas, seja corrigido de acordo com a variação percentual do valor nominal das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTNs.); 3)- A transmitente poderá exercer o direito do retrato a prazo, facultando-se-lhe o pagamento do preço em 24 prestações, ven-

CONTINUA NA FICHA N.º 2

ALOYSIO C. DA CUNHA CANTO
OFICIAL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL
COMARCA DE UBATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE UBATUBA
 ESTADO DE SÃO PAULO
 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL
 ALOYSIO C. DA CUNHA CANTO
 OFICIAL

MATRÍCULA N.º 2.547.-

CONTINUAÇÃO DA FICHA N.º 01
OFICIAL

FICHA N.º 02

vencendo-se a primeira em igual dia do décimo terceiro mês desta data e as demais em igual dia dos meses subsequentes, corrigindo-se sempre as prestações na forma e de acordo com a variação percentual do valor nominal das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTNs.); 4)-Não obstante tenham as prestações da retrovenda data certa de vencimento e sem que se caracterize novação de qualquer espécie, fica facultada uma moratória, por prestação, não superior a 30 dias da data do vencimento da mesma; 5)-Ultrapassados os 30 dias de moratória, concedidos pela cláusula anterior e sem que haja necessidade de qualquer notificação, seja ela judicial ou extrajudicial, ficará automaticamente, sem efeito a cláusula da retrovenda, perdendo a transmitente em favor das adquirentes o preço que houver, até então, pago, bem como não poderá ela transmitente efetuar uma cessão do retrato celebrado, renunciando, pois, expressamente, a tal faculdade; 6)-Ocorrendo a rescisão do retrato, as adquirentes ficam liberadas para vender, pelo preço que melhor lhes convier e a quem entenderem, o imóvel objeto da presente matrícula; 7)- As adquirentes - na hipótese da rescisão da retrovenda por inadimplemento da transmitente e, também, caso venha a vender o imóvel desta matrícula e contratado comprometem-se a indenizar a transmitente, já deduzido o imposto de renda sobre eventual lucro que tenham na transação e as despesas por elas efetuadas com o referido imóvel, ou seja, impostos e taxas por elas suportados, pelo valor resultante entre aquele da retrovenda corrigido na forma das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTNs.), e o produto apurado na transação que efetuarem entre si ou terceiros; 8)- Se a transação noticiada na cláusula anterior, após a rescisão da retrovenda que as adquirentes efetuarem entre si ou com terceiros se concretizar a prazo, a indenização a transmitente, somente será paga após o recebimento da última prestação representativa do preço que for avençado.- Obs.: Art. 14 de Dec. Lei estadual nº 203/70, Ubatuba, 16/janeiro/1.979.- O Oficial: Aloysio C. da Cunha Canto (Aloysio C. da Cunha Canto).- Em tempo: Que a transmissão objeto deste registro, foi feita na seguinte proporção: à primeira nomeada Companhia Textil Brasil Industrial uma parte ideal correspondente a 45,41% e à segunda nomeada Companhia Fiação e Tecelagem Bezerra de Mello uma parte ideal correspondente a 54,59% do imóvel retro descrito. Data supra. O Oficial: Aloysio C. da Cunha Canto.

R.5-2.547 - Ubatuba, 16 de junho de 1982. Que por escritura pública de venda e compra, datada de 04/02/1982, do 8º cartório de notas de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, lavrada no livro nº 1638, fls. 34, a proprietária retro qualificada Cia. Fiação e Tecelagem Bezerra de Mello, devidamente representada, transmitiu sua parte ideal do imóvel objeto desta matrícula correspondente a 54,59% à adquirente OTHON EMPRE

CONTINUA NO VERSO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
 E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E
 TABELÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
 Zilda Matsueks de Amorim
 Escrevente Autorizada
 UBATUBA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA N.º

2.547

CONTINUAÇÃO DA FICHA N.º 02

FICHA N.º 02

Verso

EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na rua Teófilo Otoni, nº 15 - 12º andar, inscrita no C.G.C. sob nº 29.979.440/0001-14, devidamente representada, pelo valor de CR\$ 10.632.442,00. Obs. O imposto sobre transmissão de bens imóveis no valor de CR\$ 212.649,00 foi recolhido em 01/04/1982, junto a Coletoria Estadual desta cidade, conforme guia autenticada mecanicamente sob nº 021. Certidão negativa municipal nº SF/1206/82. O Oficial Substituto: Antonio Barbosa Filho (Antonio Barbosa Filho).

R.6-2.547 - Ubatuba, 16 de junho de 1982. Que por escritura pública de venda e compra, datada de 04/02/1982, do 8º cartório de notas da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, lavrada no livro nº - 1.638, fls. 18, a proprietária retro qualificada Cia. Textil Brasil Industrial, devidamente representada, transmitiu sua parte ideal do imóvel objeto desta matrícula, correspondente a 45,41%, à adquirente OTHON EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na rua Teófilo Otoni, nº 15 - 12º andar, inscrita no C.G.C. sob nº 29.979.440/0001-14, devidamente representada, pelo valor de CR\$ 3.523.777,40. Obs. O imposto sobre transmissão de bens imóveis, no valor de CR\$ 70.476,00 foi pago em 12/04/1982, junto a Coletoria Estadual desta cidade, conforme guia autenticada mecanicamente sob nº 020. Certidão negativa municipal nº SF/... 1206/82. O Oficial Substituto: Antonio Barbosa Filho (Antonio Barbosa Filho).

AV.7-2.547 - Ubatuba, 30 de março de 1993. Procedeu-se a esta averbação nos termos de um requerimento datado de 10.03.1993, para ficar constando que o proprietário acima qualificado Othon Empreendimentos e Participações Ltda., teve sua denominação alterada para OTHON EMPREENHIMENTOS HOTELEIROS S/A, conforme Ata de Assembleia Geral devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob número 333000394 6, em 13.04.1984. O Escr. Aut.: Antonio Barbosa Filho (Antonio Barbosa Filho).

R.8-2.547 - Ubatuba, 23 de abril de 1993. Que de conformidade com a Cédula de Crédito Comercial nº 92/34, datada de 12.04.1993, celebrado na cidade de Salvador, Estado da Bahia, na agência do Banco de Desenvolvimento do Estado da

CONTINUA NA FICHA N.º 03

ALOYSIO C. DA CUNHA CANTO
OFICIALCARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO N.º 2 REGISTRO GERALCOMARCA DE UBATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO

UBATUBA
 COMARCA DE UBATUBA
 ESTADO DE SÃO PAULO
 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL
 ALOYSIO C. DA CUNHA CANTO
 OFICIAL

MATRÍCULA N.º 2.547 CONTINUAÇÃO DA FICHA N.º 02v. OFICIAL: FICHA N.º 03

da Bahia S.A., devidamente registrada sob nº 735, fls. 64 - do livro 3-B de "Registro Auxiliar" deste cartório, a proprietária já qualificada Othon Empreendimentos Hoteleiros S/A, devidamente representada, deu o imóvel desta matrícula em primeira, única e especial hipoteca em favor do credor - BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DA BAHIA S/A, inscrito no C.G.C. do M.F. sob nº 15.163.587/0001-27, com sede e foro na cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Avenida Tancredo Neves, nº 776, Pituba, para a garantia da dívida de - CR\$ 3.036.863.746,00, com vencimento previsto para o dia - 09.05.1998, a taxa de juros de 7% ao ano, calculados dia a dia sobre o saldo devedor atualizado, de acordo com a cláusula Atualização Monetária, exigíveis trimestralmente nos - dia 09 dos meses de agosto, novembro, fevereiro e maio de - cada ano, vencendo-se a primeira em 09 de agosto de 1993, e mensalmente, a partir do dia 09 de junho de 1994, inclusive, juntamente com as parcelas de amortização do principal e no vencimento ou liquidação da dívida, sendo referido crédito/deferido com recursos da linha FUNDESE/PRÓ-TURISMO, destinada a inversões fixas, a ser aplicado na forma do Anexo I da Cédula ora registrada, e, que será utilizado em um único saque. Que incorpora-se-ão à hipoteca ora constituída todas as construções civis, instalações e quaisquer outras ações que na vigência do contrato ora registrado venham a existir no imóvel descrito. Com demais encargos e condições constantes do título ora registrado. O Escrevente Autoriza- do: Antonio Barbosa Filho (Antonio Barbosa Filho).

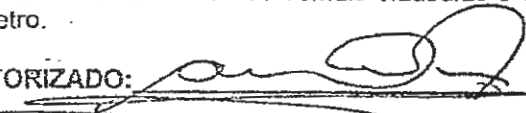
AV.9-2.547 - Ubatuba, 11 de fevereiro de 1998. Procede-se a esta averbação nos termos do instrumento particular de aditivo de retificação e ratificação à Cédula de Crédito Comercial nº 92/34, FUNDESE/pró-turismo, datado de 25.11.1997, celebrado na cidade de Salvador, Estado da Bahia, celebrado entre o Emitente Hotéis Othon S.A. e o credor Banco de Desenvolvimento do Estado da Bahia S.A., para aditar e retri-ratificar a cédula objeto do R.8 retro, sendo que o DESENBANCO na qualidade do credor resolve conceder um refinanciamento à emitente, nas condições seguintes: parágrafo primeiro: o DESENBANCO concede à emitente a prorrogação do prazo de vencimento do vencimento do título, até 09.11.2000, a incorporação das parcelas vencidas ao saldo devedor, conforme parágrafo seguinte e a dispensa dos juros de mora debitados no período de 28 de fevereiro a 31 de outubro de 1997; parágrafo segundo: a pedido da EMITENTE, o saldo devedor vencido, de

CONTINUA NO VERSO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
 E DOCUMENTOS E CAVI DE PESSOA JURÍDICA E
 TABELÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
 Zilda Matsushita de Amorim
 Escrevente Autorizada
 UBATUBA - Estado de São Paulo

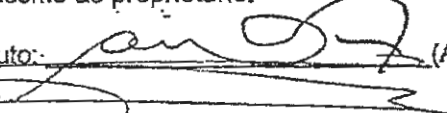
MATRÍCULA N.º	2.547	CONTINUAÇÃO DA FICHA N.º	03	FICHA N.º	03	Verso
---------------	-------	--------------------------	----	-----------	----	-------

R\$ 78.998,38, passa a incorporar o saldo a vencer, de R\$ 42.890,30, perfazendo o saldo devedor total de R\$ 121.888,68, na data base de 09.11.1997, e, deverá ser liquidado em 36 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 09.12.1997 e a última em 09.11.2000, sem prejuízo dos encargos e demais acessórios sobre o principal assim integrado. O não exercício pelo DESENBANCO de qualquer dos direitos que lhe asseguram o aditivo ora averbado e a lei, não constituirá causa de alteração ou novação das cláusulas aqui ajustadas, nem prejudicará o exercício dos mesmos direitos em época subsequente ou em idêntica ocorrência posterior, nem criará direitos para a EMITENTE ou seus coobrigados, ficando ratificada todas as demais cláusulas e disposições constantes da cédula objeto do R.8 retro.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO:  (Antonio Barbosa Filho)

AV.10 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Ubatuba, 05 de dezembro de 2003.

Pelo instrumento particular de 14 de maio de 2001, com firmas reconhecidas, o credor Banco de Desenvolvimento do Estado da Bahia S/A, autorizou o cancelamento da hipoteca constante do R.8 retro e re-ratificação objeto da AV.9 supra, em virtude de quitação dada pelo mesmo ao proprietário.

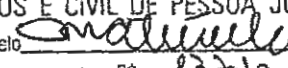
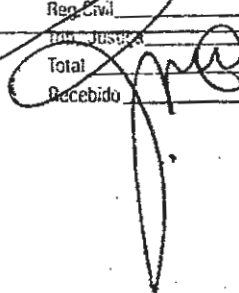
O Escrevente substituto:  (Antonio Barbosa Filho).

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

CERTIDÃO
Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução
autêntica da ficha que se refere extraída nos
termos do art. 19 § 1º da Lei nº 8.815, de 31 de
dezembro de 1973.

Ubatuba, 09 de Dezembro de 2003
(Selos "Ao Estado" e "A carteira das serventias"
PAGOS POR VERBA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Valor Cobrado Pelo 
Ao Setentário R\$ 370
Ao Estado R\$ 380
A. Cart. Serventário R\$ 389
Reg. Civil R\$ 276
Trib. Justiça R\$ 276
Total R\$ 1.951
Recebido 

Responsável

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E
TABELÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
Zilda Matsuo de Amorim
Escrevente Autorizada
UBATUBA - Estado de São Paulo

CONTINUA NA FICHA N.º

PARA EFEITOS NOTARIAIS ESTA
CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS,
NÃO IMPLICANDO EM RESERVA
DE PRIORIDADE.

ALOYSIO C. DA CUNHA CANTO
OFICIAL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL
COMARCA DE UBATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO