**EXM. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 2º VARA CÍVEL DA COMARCA DE NOVO HAMBURGO/RS**

**Processo EPROC nº 5014024-31.2020.8.21.0019**

Autor: E.R. Gestão de Marcas e Participações Ltda
Belina Rabinovich

Réu: Forvoleta Participações S.A.
Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S/A

MM. Juiz:

Emerson Coelho Buchmann, nomeado Perito Judicial nos autos do processo em epígrafe**,** vem à presença da Vossa Excelência, com a devida vênia, requerer a juntada aos autos do processo, o Parecer de Avaliação dos Imóveis.

# AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Desenvolvimento:

Venho através deste, apresentar o Parecer de Avaliação do Imóvel localizado rua Nepal, nº 41 – Bairro Rincão, na cidade de Novo Hamburgo/RS, conforme solicitação.

O Parecer de Avaliação produzido, obedeceu aos seguintes preceitos:

a) Utilização da NBR 14653, que regula os procedimentos avaliatórios.

b) O nível de precisão utilizado foi entre expedito e normal.

## 1. Introdução

O presente trabalho pericial busca identificar o valor de mercado correspondente aos imóveis conforme as matrículas que se encontra no anexo III. O trabalho servirá também para esclarecer outros elementos de interesse.

O Laudo emitido fundamenta-se em informações colhidas de fontes idôneas, obtidas de boa fé. Os documentos fornecidos foram considerados bons e corretos. Os métodos e critérios empregados integram o acervo técnico do profissional, extraído de bibliografias técnicas.

Não será levado em consideração se os imóveis encontra-se com débitos, pendências judiciais, hipotecas ou mesmo já negociados. Utilizando para a avaliação a documentação fornecida pelo contratante.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, sendo avaliado o imóvel solicitado pelo contratante.

O valor do imóvel a ser avaliado irá corresponder ao valor de mercado.

### 1.1. Referencial Teórico

Pretende-se com a elaboração deste laudo técnico de avaliação, buscar, através da determinação científica, técnica e objetiva do preço real de um bem.

Segundo a NBR 14.653-1 (ABNT, 2011, p. 3) tem-se a definição de avaliação como:

> "*análise técnica, [...], para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data."*

O objetivo deste trabalho é demonstrar alguns princípios da literatura consultada, bem como a contribuição de alguns autores para o referido assunto.

Para Maciel (CARLOS, 2011), na apostila do curso de Engenharia de Avaliações por Regressões Lineares Múltiplas Aplicada à Avaliação de Imóveis Urbanos, este cita a definição do avaliador em conformidade com a Norma de Avaliações de Bens (NBR 14.653 – Parte 1) definindo o Engenheiro de avaliações como:

> *"profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científicapara realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA e o/ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU".*

A estes profissionais, Engenheiros e Arquitetos, é necessário o conhecimento da Estatística Inferencial e da Engenharia Econômica, bem como conhecimentos básicos de estrutura, instalações, infraestrutura, acabamentos, custos, planejamento e

economia urbana e rural, mercadologia e, como não poderia ser diferente, conhecimento e domínio de sistemas computacionais.

A definição contida no artigo 3º do Estatuto de la Union Panamericana de Asociaciones de Valuacion-UPAV parece ser bem adequada:

> *Define-se como **Avaliador** o profissional universitário ou o profissional legalmente habilitado em um país, com um alto nível de competência técnica e integridade impecável, que examina todos os aspectos que influenciam os bens tangíveis e intangíveis ou seus direitos, usos e forças sociais, econômicas, políticas e físicas que influenciam o seu valor, processa todos os dados de forma ordenada, objetiva, sistemática e consistente dentro de um justo critério de avaliação e avalia o bem ou os direitos, estimando seu valor em troca de dinheiro, para uma data e local determinado, considerando uma utilização e propósito específico. (UNION PANAMERICANA DE ASOCIACIONESDEVALUACIÓN-UPAV, 2002, p. 1). (Tradução nossa).*

Caires (1978) citado por Pellegrino (1983) e Demétrio, resumem o trabalho de avaliação nos seguintes termos:

> '*De modo muito simples, mesmo pecando quanto ao rigor, poderemos dizer que: 'Avaliar é medir o valor'. O valor é uma grandeza e, como tal, suscetível de ser medida. Por sua vez, 'Medir é comparar'. Daí inferimos que a avaliação é a determinação do valor de uma coisa obtida por comparação com outras semelhantes (apud DEMÉTRIO, 1995, p. 94).' No mesmo teor, Berrini (BERRINI, 1957, p. 15), trouxe o pensamento de Gustave Le Bon: "Infelizmente, a humanidade só dispõe de uma ferramenta para medir as coisas, a comparação, e é na seleção de meios e padrões de comparação que se revela a capacidade de apreciação e de julgamento dos indivíduos."*

Utilizaremos com método para identificar o valor do bem para este trabalho o Método comparativo direto de dados de mercado.

### 1.2. Valor e Preço

Não pretendemos na elaboração deste trabalho, fomentar qualquer discussão sobre valor e preço, e sim, apresentar as definições e conceitos aplicados pela engenharia de avaliações em suas diversas bibliografias e normas pertinentes. O importante é frisar que segundo as bibliografias consultadas, define-se que, preço é diferente de valor.

Utilizando como referencial teórico o glossário de terminologia básica aplicável à engenharia de avaliações e perícias do IBAPE/SP, este define como:

PREÇO: Quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele (NBR 14653-1) Sua definição é sujeita à habilidade de negociação das partes envolvidas, assim como a fatores de caráter conjuntural ou subjetivo, tais como desejos, necessidades, capricho e outros.

VALOR: Qualidade inerente a um bem, que representa a importância para sua aquisição ou posse e valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente (NBR14.653-1).

## 2. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS CONFORME A MATRÍCULA:

Houve a solicitação da empresa contratante para avaliação do seguinte imóvel, conforme seguem abaixo:

### 2.1. Matrícula nº 22.858 – Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo – RS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Comarca de Novo Hamburgo/RS
OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS
Clari Barreta Brenner - Oficiala

fls. 302
Página 1 de 5

**CERTIDÃO**

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

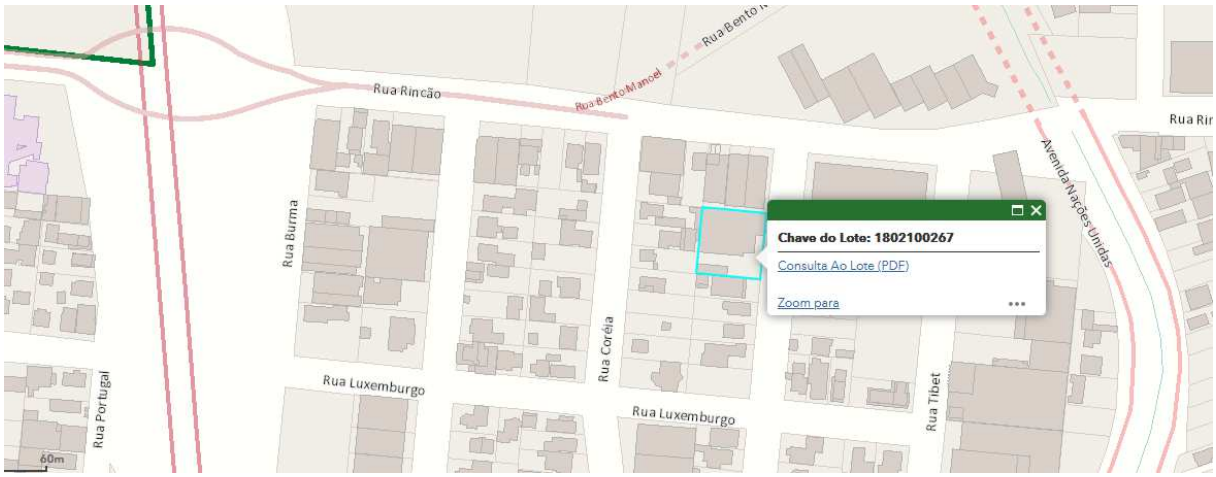
| Novo Hamburgo, 17 de fevereiro de 198 2 | FLS. 1 | MATRÍCULA 22.858 |
|---|---|---|

IMÓVEL: Um terreno situado no Bairro Rincão, no quarteirão formado pelas ruas Nepal, Rincão, Coréia e Luxemburgo, medindo 34,50 metros de comprimento e 33 metros de largura, com frente ao leste, no sentido do comprimento para a rua Nepal, lado Ímpar, frente essa distante 33 metros da esquina com a Rua Rincão, que lhe fica ao norte, confrontando nos fundos ao oeste com imóveis de Benno Rech e José Enzweiler, no lado norte com dito de Arnori José de Rosa e outro e no lado sul com imóvel de Wendelino Jacob Wanner.

O imóvel localiza-se na rua Nepal, nº 41 – Bairro Rincão, na cidade de Novo Hamburgo/RS

O imóvel localiza-se no quarteirão das ruas Nepal, rua Rincão, rua Coréia e rua Luxemburgo.



### 3. Vistoria e análise dos documentos

O desenvolvimento da Avaliação do Imóvel envolveu vistoria ao local, no dia 18 de março de 2025 (conforme agendamento), juntamente com a Sra. Carolina, investigando-se a situação do imóvel, bem como buscando dados sobre o mercado imobiliário local. Algumas fotografias do local estão no **Anexo II.**

Não foram realizadas medições para aferição das áreas dos imóveis.

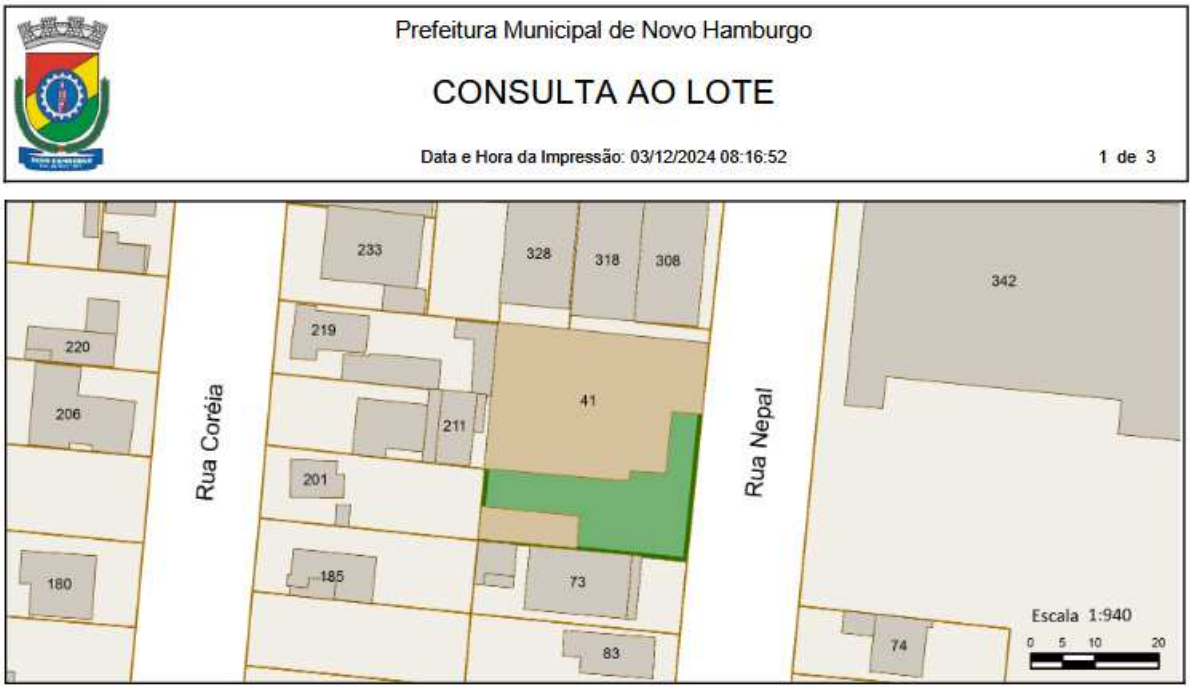
Não existe qualquer interesse no imóvel objeto desta avaliação por parte do Engenheiro que está avaliando e assinando este laudo.

O imóvel será avaliado conforme segue abaixo:

O imóvel localiza-se na rua Nepal, nº 41 – Bairro Rincão, na cidade de Novo Hamburgo/RS

Consultando a ficha de cadastro do Município de Novo Hamburgo, através do link: https://gis.novohamburgo.rs.gov.br/signh/

Temos:



INFORMAÇÕES DO LOTE

| | | | |
|---|---|---|---|
| Área Real: | 1118.50 | Área APP: | |
| Área DPD: | | Área Uso Rural: | |
| Área Construída: | 783.20 | Medida Testada: | 34.50 |
| Logradouro Principal: | | | NEPAL |
| Patrimônio | PARTICULAR | Nível do Lote: | MESMO DA RUA |
| Proteção: | NENHUM | Declividade: | PLANO |

Dados dos Imóveis

| | | | |
|---|---|---|---|
| DIC | | | 33573 |
| Matrícula | 22858 | Inscrição Cadastral | 18.021.00267.001 |
| Uso | | | INDUSTRIAL |
| Imunidade/Isenção | | | |
| Endereço | | | NEPAL, 41, 0 |
| Bairro | | | RINCÃO |

O imóvel localiza-se no quarteirão formado pelas ruas Nepal, rua Rincão, rua Coréia e rua Luxemburgo.

O imóvel localiza-se na rua Nepal, nº 41 – Bairro Rincão, na cidade de Novo Hamburgo/RS

A via de acesso do imóvel é pela rua Nepal, sendo a mesma asfaltada. O uso principal no entorno são residências e industriais.

O mercado imobiliário local está mediano, conforme informações das imobiliárias consultadas, tendo poucos imóveis ofertados próximo ao local.

Em termos de topografia, o terreno é  plano.

Verifica-se a existência energia elétrica e rede de água tratada na rua.

As medidas do terreno conforme a matrícula são: mede 34,50 metros de comprimento e 33 metros de largura, com frente ao leste, no sentido do comprimento para a rua Nepal, lado ímpar, frente essa distante 33 metros da esquina com a Rua Rincão, que lhe fica ao norte.

A matrícula não cita metragem total, sendo calculada a área através das medidas citadas matrícula.

A terreno = 34,50 m x 33,00m = 1.138,50m²

A área construída conforme a matrícula:

- Av.4 é de 603,50m² (ano 1982)
- Av. 6 ampliação 109,20 (1981) e 70,50m² em 2002

A área construída conforme o Cadastro do Município de Novo Hamburgo é de 783,20m²

A área do terreno conforme o cadastro municipal é de 1.118,50m².

Para avaliação serão utilizadas as metragens que constam na matrícula.

A localização aproximada do imóvel é Latitude 29°40'14.66"S e Longitude 51° 8'23.99"O

Descrição das Benfeitorias:

As construções existentes sobre o terreno estão pavilhões industriais, áreas de escritório e refeitório.

O pátio interno de acesso de veículos, há pavimentação em blocos de concreto intertravados como podemos ver nas fotografias. Há fechamento com muros e grades junto a fachada frontal.

Os pavilhões têm os fechamentos em alvenaria, sem reboco, estando pintadas. Os pisos são em parquet. As esquadrias são metálicas. A estrutura dos pilares é em concreto e a estrutura da cobertura do pavilhão é metálica, sendo as telhas na maior parte metálicas e algumas translúcidas.

Há divisórias leves que separam escritórios e arquivo morto com podemos ver nas fotografias.

Os banheiros são antigos. As elétricas são aparentes.

Na modelagem, que fica dentro do pavilhão, o piso é cerâmico (antigo), as paredes são rebocadas e pintadas, as luminárias são fluorescentes, e há laje de cobertura.

No refeitório, o piso é em laje grês, as tesouras de madeira são aparentes, e, as telhas são metálicas.

O escritório junto a parte frontal, os pisos são cerâmicos, o forro em PVC, as alvenarias são rebocadas e pintadas, há algumas divisórias leves dividindo os ambientes, as esquadrias são em ferro.

Podemos verificar os acabamentos nas fotografias em anexo.

Conforme o cadastro Municipal, há mais de uma edificação no lote, sendo que as as áreas construídas são:

- 712,70m² com data de construção e habite-se, no ano de 1984, tendo idade de aproximadamente 41 anos.

- 70,50m² com data de construção no ano de 2001 e habite-se no ano de 2002, tendo idade de aproximadamente 23 anos.

Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo

# CONSULTA AO LOTE

Data e Hora da Impressão: 03/12/2024 08:16:54

Edificações

| | | | |
|---|---|---|---|
| Edificação | 1 | Edificação | 3 |
| Área Unidade | 712.70 | Área Unidade | 70.50 |
| Habite-se | COM HABITE-SE | Habite-se | COM HABITE-SE |
| Material | ALVENARIA | Material | ALVENARIA |
| Padrão | SIMPLES | Padrão | SIMPLES |
| Número Pavimentos | 1 | Número Pavimentos | 1 |
| Número Subsolos | | Número Subsolos | |
| Pavimento Acesso | 1 | Pavimento Acesso | 1 |
| Ano Lotação | 1984 | Ano Lotação | 2001 |
| Ano Habite-se | 1984 | Ano Habite-se | 2002 |

### 3.1 Dados Urbanísticos

Segue abaixo os dados urbanísticos do terreno, segundo documento consultado por este profissional, junto ao Município de Novo Hamburgo. O documento encontra-se em anexo.

## Setor SM4

| Regime Urbanístico | |
|---|---|
| Taxa de Ocupação | 75 |
| Índice de Aproveitamento | 2 |
| Altura (m) | |
| Recuo de Ajardinamento (m) | 0 |
| Afastamento Lateral | S |
| Afastamento Fundos | S |
| Afastamento Frente | S |
| Observações | 2/5/6 |

| Parcelamento de Solo | |
|---|---|
| Lotes - Área Mínima (m) | 300 |
| Lotes - Testada Mínima (m) | 10 |
| Quadras - Profund. Máx. (m) | 120 |
| Quadras - Largura Máx. (m) | 240 |
| Área Máxima (ha) CUA | 3 |
| Observações | 6/7 |

| Uso de Solo | | | |
|---|---|---|---|
| Habitação 1 | P | Indústria 1 | P |
| Habitação 2 | P | Indústria 2 | P |
| Comércio e Serv. 1 | P | Indústria 3 | P |
| Comércio e Serv. 2 | P | Indústria 4 | PA |
| Comércio e Serv. 3 | PA | Indústria 5 | PA |
| Comércio e Serv. 4 | PA | Indústria 6 | NP |
| Especiais 1 | NP | Primária 1 | NP |
| Especiais 2 | NP | Primária 2 | NP |
| Especiais 3 | - | Primária 3 | PA |

P = Permitido
NP = Não Permitido
PA = Permitido Sob Análise

No Setor Miscigenado "4" não há restrições para uso Habitacional do Grupo 1 (residências unifamiliares, condomínios horizontais e inclinados) e do Grupo 2 (residências multifamiliares verticais). Não há restrições de uso para Comércio e Serviços dos Grupos 1 e 2. (Comércio Varejista e Serviços com área inferior à 960m²). O uso para Comércio e Serviços dos Grupos 3 e 4 (Comércio Varejista e Serviços com área superior à 960m² bem como Comércio Atacadista de qualquer porte) será permitido somente sob análise e diretrizes urbanísticas especiais - DUE. Não há restrições para o uso Industrial dos Grupos 1, 2 e 3 (Médio e Baixo Potencial Poluidor de qualquer porte). O uso Industrial do Grupo 4 (alto potencial poluidor de qualquer porte), Grupo 5 (agroindústria, cooperativas de produtores rurais, indústria de extrativismo, etc, com área inferior a 240m²) e para Atividades Primárias do Grupo 3 (atividades ligadas ao lazer e turismo, educação ecológica, hípicas, haras, balneários e sítios de lazer) será permitido somente sob análise e diretrizes urbanísticas especiais - DUE.

**4) Avaliação dos Terrenos**

O método adotado na avaliação do terreno foi o Método Comparativo de Dados de Mercado, seguindo-se a norma NBR 14653, que regula os procedimentos avaliatórios. Este método é baseado na comparação de dados de transações com imóveis semelhantes ao avaliando, utilizando critérios adequados para considerar as diferenças existentes entre os imóveis da amostra, característica inerente ao mercado imobiliário. O nível de rigor será expedito, visto que atende parcialmente alguns quesitos de uma avaliação tipo normal.

Os dados foram coletados entre os meses de dezembro de 2024 e abril de 2025, portanto a determinação do valor do imóvel foi realizada tendo em vista esta data. A busca e seleção de dados locais foram realizadas por este avaliador.

Foi empregada uma amostra com elementos semelhantes, situados em zonas de características afins, colhidos em imobiliárias locais, conforme anexo III.

Convenções:

a) Vt = Valor do terreno em R$;
b) A = Área do terreno em metro quadrado (m²) ;
c) Vum = Valores médios praticados pelo mercado

Fontes Pesquisadas

a) Sinuelo Imóveis – (51) 3593 3064

https://sinuelo.net/imovel/8271/terreno-rincao-novo-hamburgo/venda/

https://sinuelo.net/imovel/7133/terreno-rincao-novo-hamburgo/venda/

https://sinuelo.net/imovel/8327/terreno-operario-novo-hamburgo/venda/

https://sinuelo.net/imovel/6568/terreno-operario-novo-hamburgo/venda/

https://sinuelo.net/imovel/6065/terreno-operario-novo-hamburgo/venda/

https://sinuelo.net/imovel/9218/terreno-rincao-novo-hamburgo/venda/

b) Auxiliadora Predial Novo Hamburgo – (51) 3035 3530

https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/333439/terreno-operario+novo-hamburgo+rio-grande-do-sul

https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/305445/terreno-operario+novo-hamburgo+rio-grande-do-sul

https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/630929/terreno-operario+novo-hamburgo+rio-grande-do-sul

https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/664456/terreno-operario+novo-hamburgo+rio-grande-do-sul

https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/664288/terreno-operario+novo-hamburgo+rio-grande-do-sul

https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/664291/terreno-operario+novo-hamburgo+rio-grande-do-sul

https://www.auxiliadorapredial.com.br/imovel/venda/378519/terreno-operario+novo-hamburgo+rio-grande-do-sul

c) Dapper Empreendimentos Imobiliários – CRECI 21.409J – (51) 3594 7212

https://www.dapperimoveis.com.br/imovel/V11718

https://www.dapperimoveis.com.br/imovel/V13443

https://www.dapperimoveis.com.br/imovel/V11718

https://www.dapperimoveis.com.br/imovel/V24106

https://www.dapperimoveis.com.br/imovel/V22309

d) Momento Imóveis – (51) 98409 8671

https://www.momentoimoveis.com.br/Imovel/Venda/Terreno/Rincao/Novo-Hamburgo/RS/8352

e) Weber Imóveis – CRECI 25.260-J - (51) 3097 4776

https://www.weberimoveisrs.com.br/imovel/terreno-novo-hamburgo-621-m/TE0129-WEA?from=sale

https://www.weberimoveisrs.com.br/imovel/terreno-novo-hamburgo-482-m/TE0103-WEA?from=sale

Dados dos imóveis:

| | **Fonte Dados** | **Área (m²)** | **Valor (R$)** | **Valor (R$) / m²** | **Valor Ajustado (R$) / m²** |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Sinuelo Imóveis – Cód. 8271 | 435,60 | R$ 220.000,00 | R$ 505,05 | R$ 454,55 |
| 2 | Sinuelo Imóveis – Cód. 7133 | 2.052,22 | R$890.000,00 | R$ 433,68 | R$ 390,31 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 | Sinuelo Imóveis – Cód 8327 | 322,94 | R$ 185.000,00 | R$ 572,86 | R$ 515,58 |
| 4 | Sinuelo Imóveis – Cód 6568 | 1.046,70 | R$ 700.000,00 | R$ 668,77 | R$ 601,89 |
| 5 | Sinuelo Imóveis – Cód 6065 | 1.364,49 | R$ 1.400.000,00 | R$ 1.026,02 | R$ 923,42 |
| 6 | Sinuelo Imóveis – Cód 9218 | 330,00 | R$ 380.000,00 | R$ 1.151,52 | R$ 1.036,36 |
| 7 | Auxiliadora Predial Novo Hamburgo – Cód 333439 | 1.046,00 | R$ 800.000,00 | R$ 764,82 | R$ 688,34 |
| 8 | Auxiliadora Predial Novo Hamburgo – Cód 305445 | 250,00 | R$ 210.000,00 | R$ 840,00 | R$ 756,00 |
| 9 | Auxiliadora Predial Novo Hamburgo – Cód 630929 | 965,00 | R$ 650.000,00 | R$ 673,58 | R$ 606,22 |
| 10 | Auxiliadora Predial Novo Hamburgo – Cód 664456 | 685,00 | R$ 395.000,00 | R$ 576,64 | R$ 518,98 |
| 11 | Auxiliadora Predial Novo Hamburgo – Cód 664288 | 367,00 | R$ 199.900,00 | R$ 544,69 | R$ 490,22 |
| 12 | Auxiliadora Predial Novo Hamburgo – Cód 664291 | 358,00 | R$ 199.900,00 | R$ 558,38 | R$ 502,54 |
| 13 | Auxiliadora Predial Novo Hamburgo – Cód 378519 | 424,00 | R$ 350.000,00 | R$ 825,47 | R$ 742,92 |
| 14 | Dapper Empreendimentos Imobiliários - Cod. V11718 | 1.481,84 | R$ 1.690.000,00 | R$ 1.140,47 | R$ 1.026,43 |
| 15 | Dapper Empreendimentos Imobiliários - Cod. V13443 | 1.012,50 | R$ 1.600.000,00 | R$ 1.580,25 | R$ 1.422,22 |
| 16 | Dapper Empreendimentos Imobiliários - Cod. V11718 | 1.481,84 | R$ 1.690.000,00 | R$ 1.140,47 | R$ 1.026,43 |
| 17 | Dapper Empreendimentos Imobiliários - Cod. V24106 | 363,00 | R$ 218.000,00 | R$ 600,55 | R$ 540,50 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 18 | Dapper Empreendimentos Imobiliários - Cod. V22309 | 275,00 | R$ 190.000,00 | R$ 690,91 | R$ 621,82 |
| 19 | Momento Imóveis – Cód 8352 | 6.663,00 | R$ 5.300.000,00 | R$ 795,44 | R$ 715,89 |
| 20 | Weber Imóveis – Cód TE0129 | 621,00 | R$ 700.000,00 | R$ 1.127,21 | R$ 1.014,49 |
| 21 | Weber Imóveis – Cód TE0103 | 481,00 | R$ 333.000,00 | R$ 692,31 | R$ 623,07 |
| | | | | | |
| | **Média** | | | | **R$ 724,68** |

Nos valores das imobiliárias está incluso o valor de negociação, sendo que podemos reduzir este valor aproximadamente em 10%.

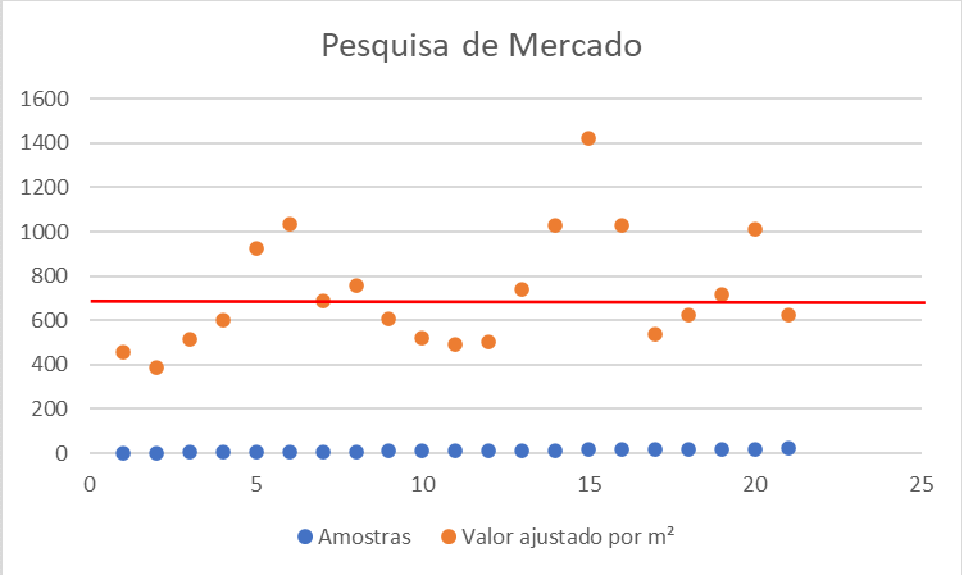



Gráfico das amostras pesquisadas, estando a média em vermelho

Área total do lote avaliado = 1.138,50m²

Vum = R$ 724,68/ m²

Fórmula: Vt = A x Vum

Vt = 1.138,50 x 724,68

Vt = R$ 825.048,00

O **valor de mercado do terreno com área de 1.138,50m², matrícula nº22.858**, adotado pelo avaliador com arredondamento de até 1% é de **R$ 825.000,00 (oitocentos e vinte e cinco mil reais).**

## 5. Avaliação das benfeitorias

Foi utilizado para obtenção do valor da benfeitoria o Método do Custo de Reprodução.

Este método baseia-se na hipótese de que um comprador, bem informado, não pagará por um imóvel mais do que o custo para construir outro igual. Deve-se considerar a depreciação física e funcional do imóvel e ainda devemos levar em consideração a vantagem de o imóvel já estar pronto, o que chamamos de vantagem da coisa feita.

A depreciação envolve todas as influências que agridem os bens materiais ao longo do tempo, ocasionando perda de valor ou diminuição de preço. Consiste em uma perda de utilidade, decorrente de fatores como: deterioração física, obsolência funcional e obsolência econômica.

Fórmula: **VA = Vn - D + VCF**

Onde: VA = Valor atual da benfeitoria
Vn = Valor da benfeitoria nova
D = Depreciação
VCF = Vantagem da coisa feita

Conforme o boletim de informações cadastrais do Município de Novo Hamburgo, há mais de uma edificação no lote, sendo que as áreas construídas são:

Área de 712,70m² com data de construção e habite-se, no ano de 1984, tendo idade de aproximadamente 41 anos. Conforme a matrícula a idade da construção é do ano de 1982. Para fins de depreciação, será utilizado a idade aparente de 40 anos.

Área de 70,50m² com data de construção no ano de 2001 e habite-se no ano de 2002, tendo idade de aproximadamente 23 anos.

A área total construída é de 783,20 m²

**5.1. Avaliação da benfeitoria – Escritórios na parte frontal:**

5.1.1 Valor da benfeitoria nova (Vn)

Fórmula: Vn = A x Cub x P

Onde: A = Área da benfeitoria = 70,50 m²
Valor Cub RS – CSL 8-N – março/2025 = R$ 2.603,42

P = Padrão de construção = 1,00%

Vn = 70,50 x 2.603,42 x 1,00
Vn = R$ 183.541,11

5.1.2. Depreciação (D)

A depreciação envolve todas as influências que agridem os bens materiais ao longo do tempo, ocasionando perda de valor ou diminuição de preço.

A depreciação consiste em uma perda de utilidade, decorrente de fatores como: deterioração física, obsolência funcional e obsolência econômica.

A depreciação da benfeitoria será determinada segundo o Método da Linha Reta.

Fórmula: D = Vd ( I / U )

Onde: Vd = 0,80 x Vn (valor depreciável = 80%)
I = Idade Física ou aparente do imóvel (média) = 23 anos
U = Vida Útil = 50 anos

D = 0,80 x 183.541,11 (23 / 50 )
D = R$ 67.543,13

5.1.3. Vantagem da Coisa Feita (VCF)

VCF = Vn x 10%
VCF = 183.541,11x 0,10
VCF = R$ 18.354,11

Retomando a fórmula inicial:

VA = Vn - D + VCF
VA = 183.541,11 - 67.543,13 + 18.354,11
VA = R$ 134.352,09

O valor parcial das benfeitorias, correspondente as áreas administrativas, adotado pelo avaliador com arredondamento de até 1% é de **R$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais).**

**5.2. Avaliação da área do pavilhão industrial:**

A área correspondente dos Pavilhões é de = 712,70 m²

5.2.1. Valor da benfeitoria nova (Vn)

Fórmula: Vn = A x Cub x P

Onde: A = Área da benfeitoria = 712,70 m²
Valor Cub RS – GI – março 2024 = R$ 1.297,25
P = Padrão de construção = 1,00%

Vn = 712,70 x 1.297,25 x 1,00
Vn = R$ 924.550,08

5.2.2. Depreciação (D)

A depreciação envolve todas as influências que agridem os bens materiais ao longo do tempo, ocasionando perda de valor ou diminuição de preço.

A depreciação consiste em uma perda de utilidade, decorrente de fatores como: deterioração física, obsolência funcional e obsolência econômica.

A depreciação da benfeitoria será determinada segundo o Método da Linha Reta.

Fórmula: D = Vd ( I / U )

Onde: Vd = 0,80 x Vn (valor depreciável = 80%)
I = Idade Física ou aparente do imóvel (média) = 40 anos
U = Vida Útil = 50 anos

D = 0,80 x 924.550,08 (40 / 50 )
D = R$ 591.712,05

5.2.3. Vantagem da Coisa Feita (VCF)

VCF = Vn x 10%
VCF = 924.550,08 x 0,10
VCF = R$ 92.455,00

Retomando a fórmula inicial:

VA = Vn - D + VCF
VA = 924.550,08 - 591.712,05 + 92.455,00
VA = R$ 425.293,03

O **valor parcial das benfeitorias, correspondente as áreas do pavilhão industrial,** adotado pelo avaliador com arredondamento de até 1% é de **R$ 425.000,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil reais).**

**5.3. Resumindo:**

Valor total = Valor edificações administrativas (5.1) + Valor dos pavilhões (5.2)

Valor total = R$ 135.000,00 + R$ 425.000,00

Valor total = R$ 560.000,00

O **valor total das benfeitorias da matrícula nº 22.858**, adotado pelo avaliador é de **R$ 560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais).**

## 6. Resumo da Avaliação do Imóvel

Concluindo este trabalho, deve ser reforçado o elemento principal apurado neste Laudo de Avaliação, que é o valor de mercado dos terrenos somado as benfeitorias, tendo como referência monetária o mês de abril de 2025.

Os imóveis foram avaliados com valor de mercado, porém, para as vendas forçadas aplica-se um redutor de valor de mercado entre 20 e 30% do valor da avaliação.

**6.1. Resumo da avaliação do imóvel Matrícula nº 22.858 – Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo – RS**

Terreno = R$ 825.000,00 (oitocentos e vinte e cinco mil reais).

Edificações = R$ 560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais).

Valor de mercado = R$ 1.385.000,00 (um milhão trezentos e oitenta e cinco mil reais)

**O valor total de mercado do imóvel matrícula nº 22.858, é de R$1.385.000,00 (um milhão trezentos e oitenta e cinco mil reais)**

Valor para venda forçada admite-se um redutor de valor de mercado entre 20 e 30% do valor da avaliação resultando em valores compreendidos entre R$ 1.108.000,00 (um milhão cento e oito mil reais) e R$ 969.500,00 (novecentos e sessenta e nove mil e quinhentos reais).

## 7. Considerações Finais

A presente avaliação foi composta por 35 folhas, incluindo os anexos, ficando este profissional disponível para qualquer esclarecimento.

Para apreciação.

Novo Hamburgo, 14 de abril de 2025.



## ANEXOS

## ANEXO I

Localização dos imóveis utilizando o
Google Earth e informações da empresa

## ANEXO II

Fotografias dos imóveis

## ANEXO III

Documentos

## ANEXO IV

CUB/RS – Março / 2025

## ANEXO V

Matrícula nº 22.858 – Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo – RS

**ANEXO I**




Imagem aproximada do imóvel utilizando o Google Earth
da Matrícula nº 22.858 – Novo Hamburgo – RS




Imagem aproximada do imóvel utilizando o Google Earth
da Matrícula nº 22.858 – Novo Hamburgo – RS

**ANEXO II**



*Foto 01: Detalhe da fachada do imóvel a partir da Rua Nepal*




*Foto 02: Detalhe da fachada do imóvel a partir da Rua Nepal*



*Foto 03: Detalhe do pátio interno*



*Foto 04: Detalhe do acesso ao pavilhão industrial a esquerda e porta de acesso a área administrativa a direita*

As fotos 05 à 09 referem-se as áreas administrativas

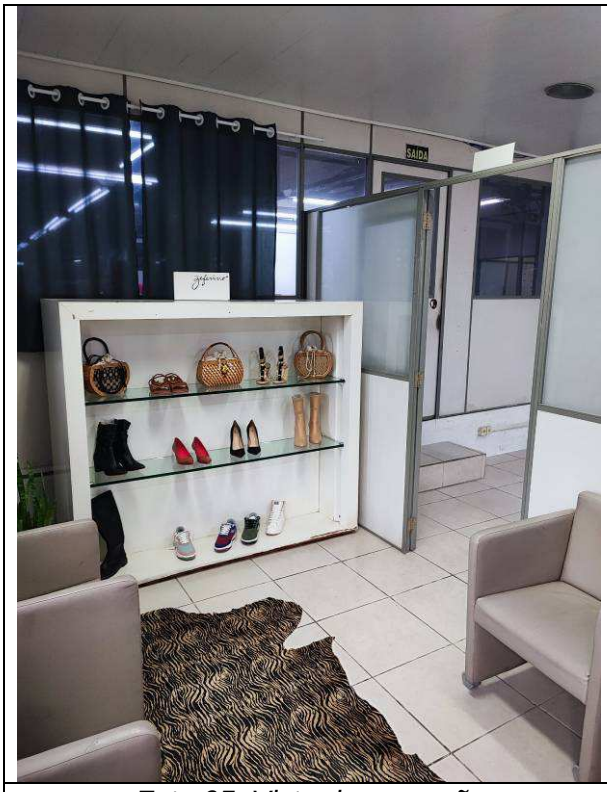



*Foto 05: Vista da recepção*

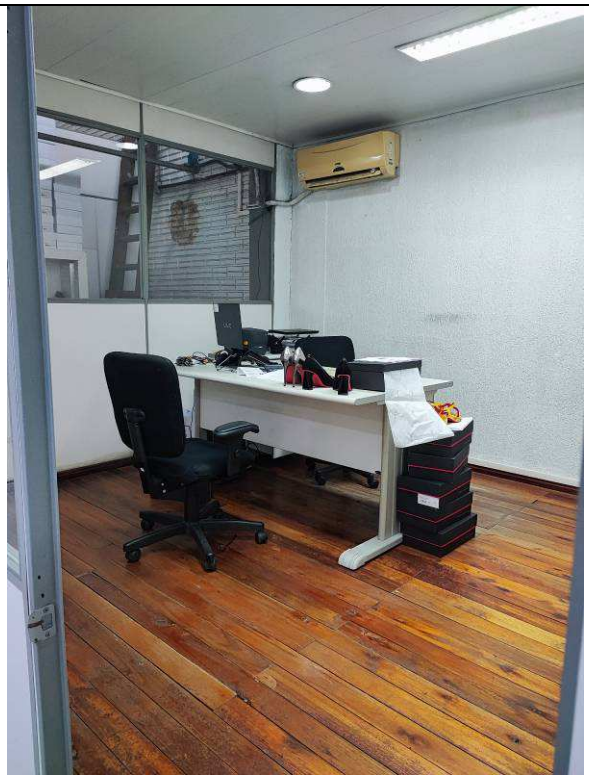
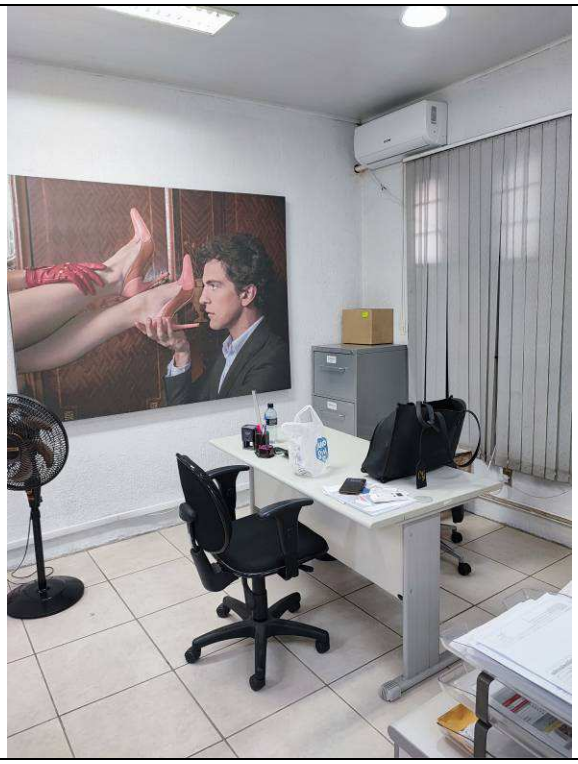


*Foto 06: Vista de escritório*



*Foto 07: Vista da área administrativa*

| | |
|---|---|
|  |  |
| *Foto 08: Vista da área administrativa* | *Foto 09: Vista do banheiro* |

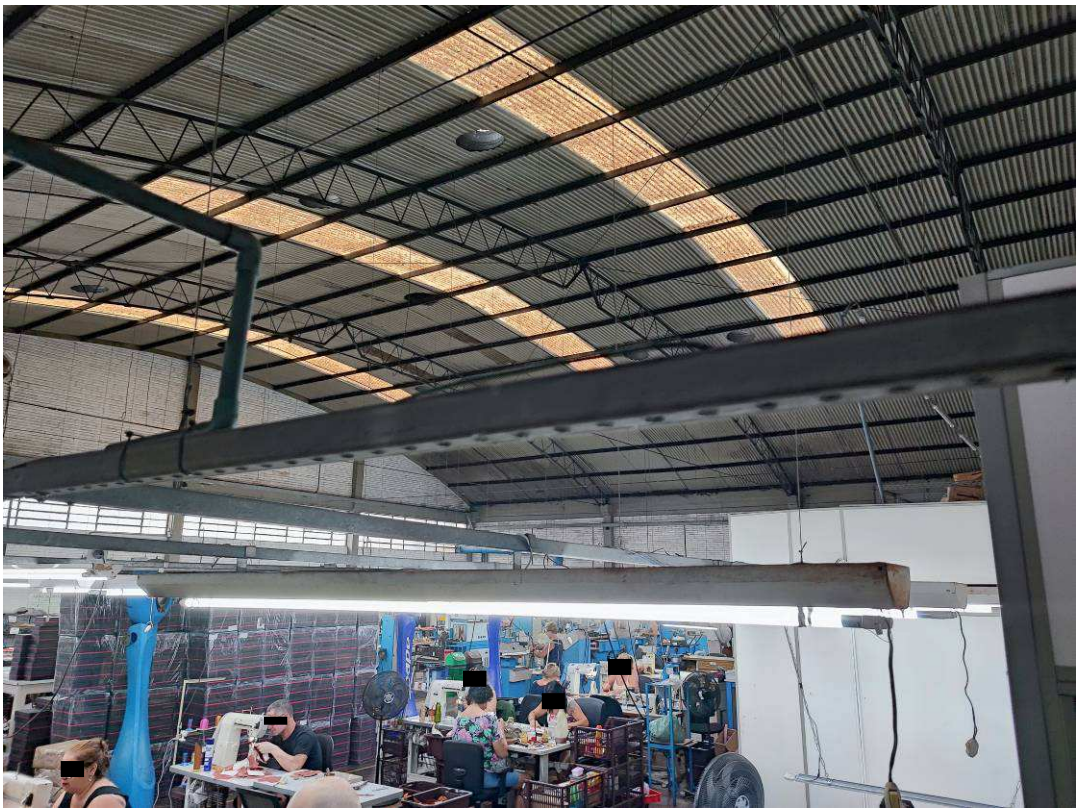


*Foto 10: Detalhe interno do pavilhão*

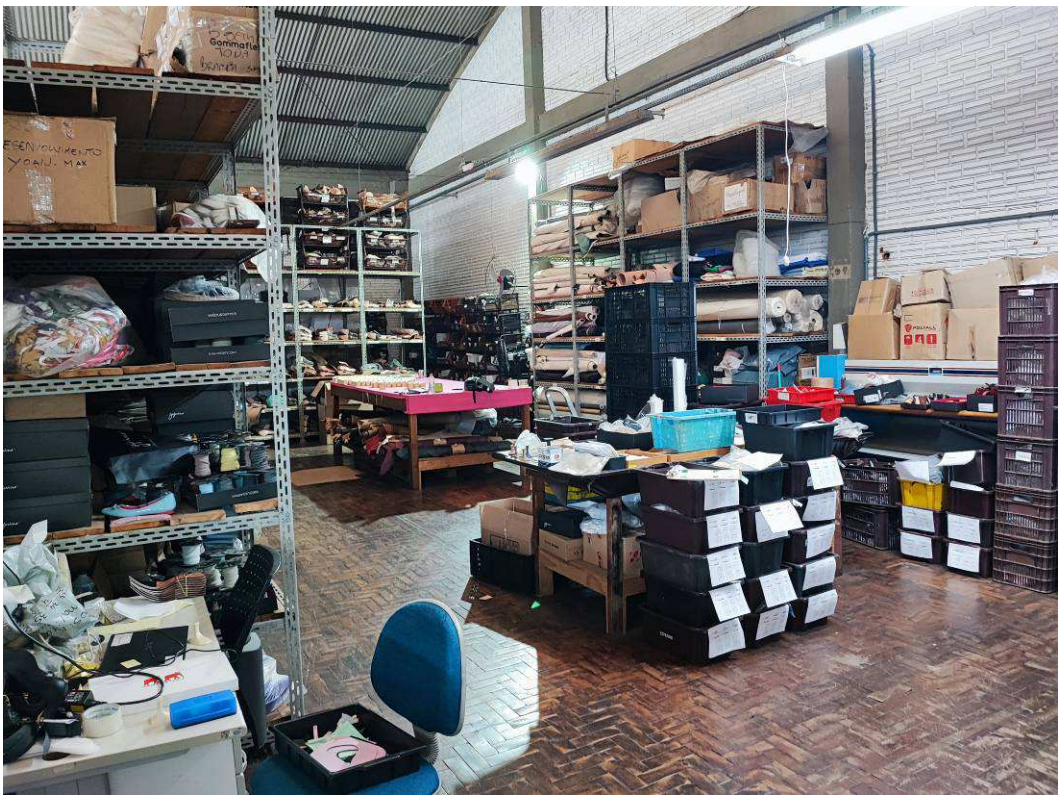


*Foto 11: Detalhe interno do pavilhão*



*Foto 12: Detalhe do banheiro do pavilhão*

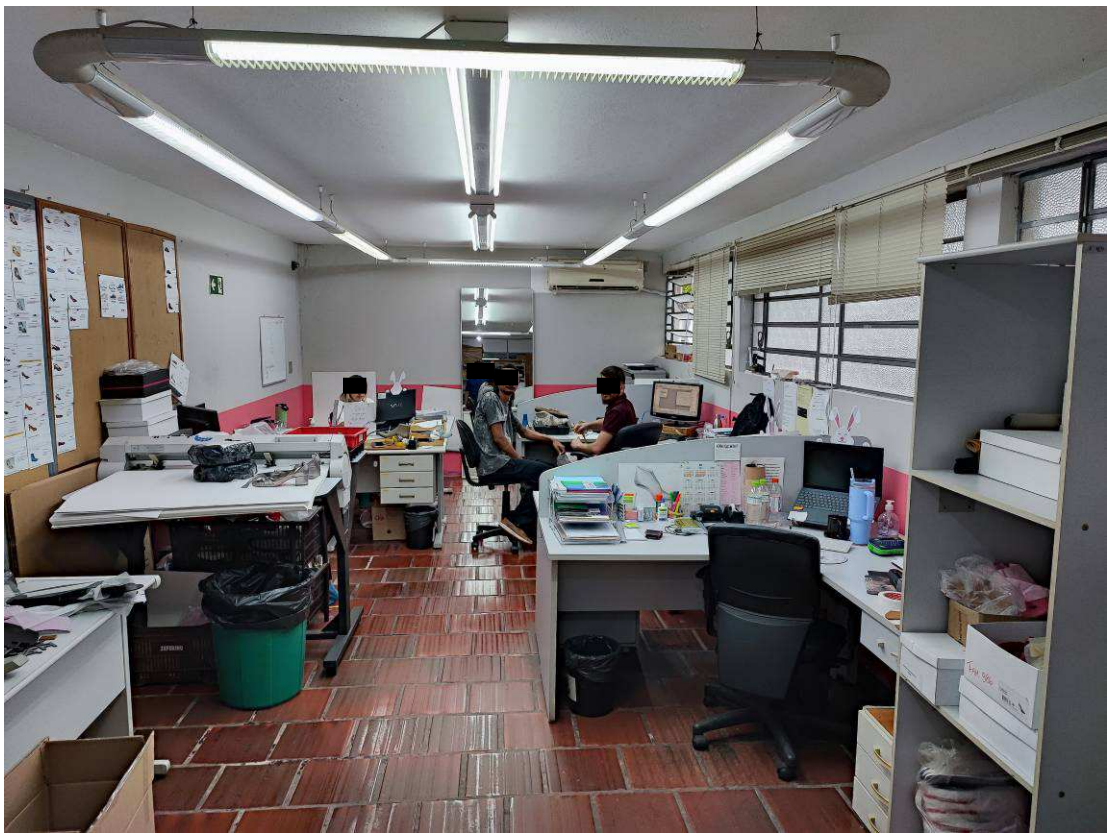


*Foto 13: Detalhe dos escritórios no pavilhão*



*Foto 14: Detalhe externo*




*Foto 15: Detalhe externo do pavilhão*

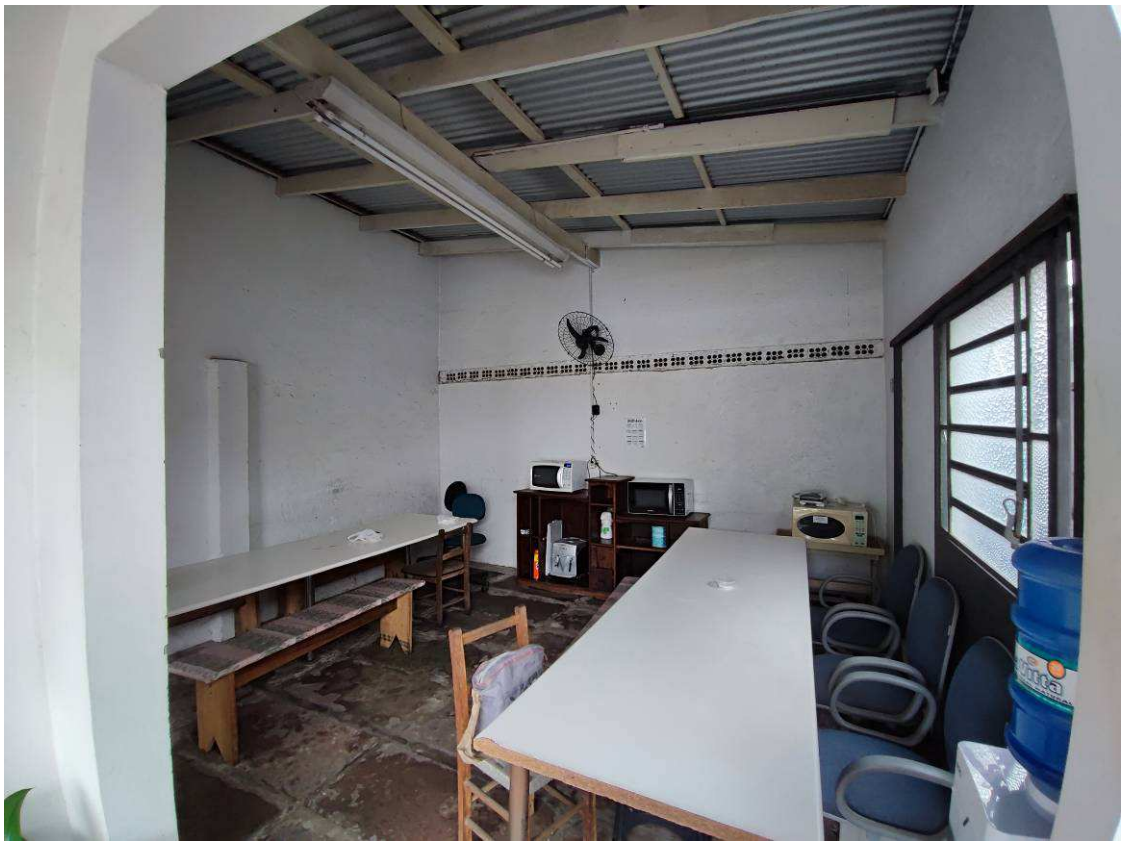


*Foto 16: Detalhe do refeitório*




*Foto 17: Detalhe da cozinha*

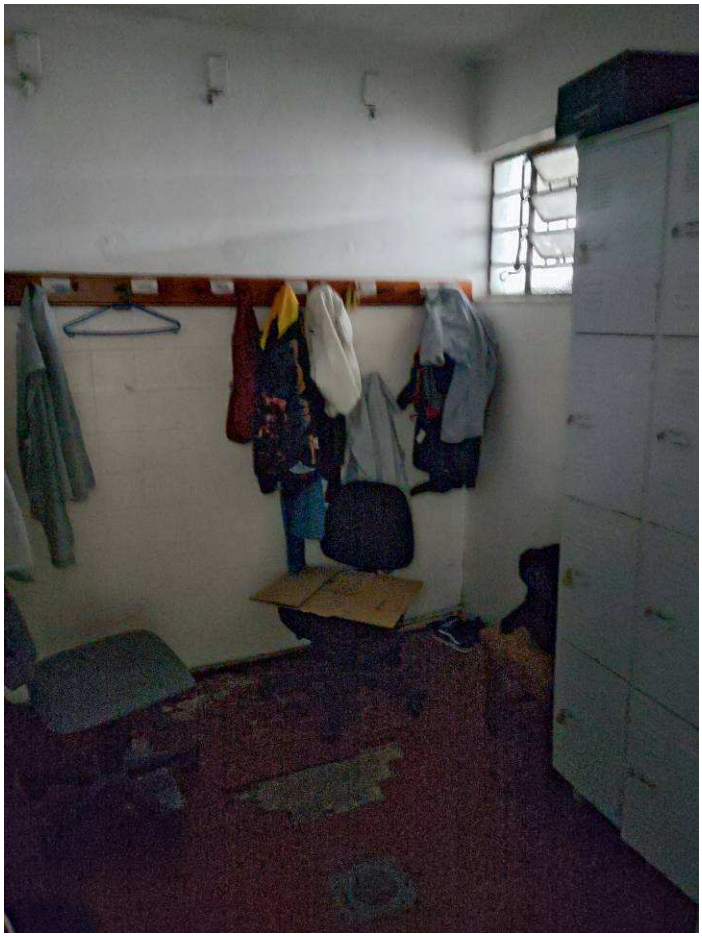
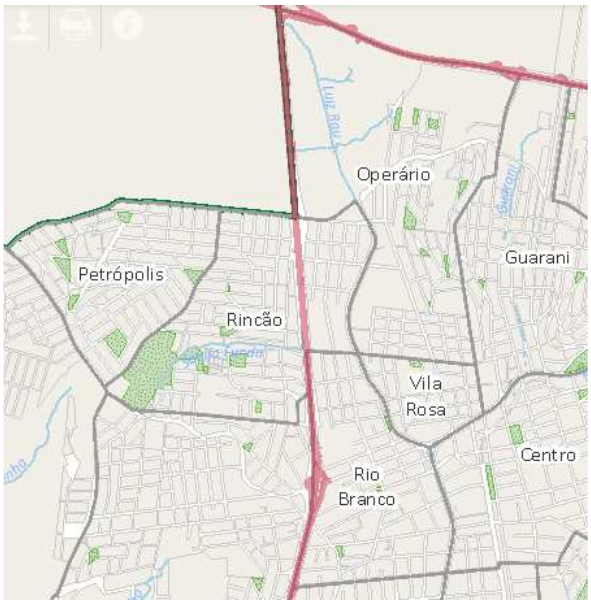


*Foto 18: Detalhe dos vestiários*

**ANEXO III -** Documentos




Mapa dos bairros

Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo

CONSULTA AO LOTE

Data e Hora da Impressão: 03/12/2024 08:16:52 1 de 3




Mapa do lote

**ANEXO IV**

CUB/RS – Março / 2025

**PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO**

**CUB/RS do mês de MARÇO/2025**- NBR 12.721- Versão 2006

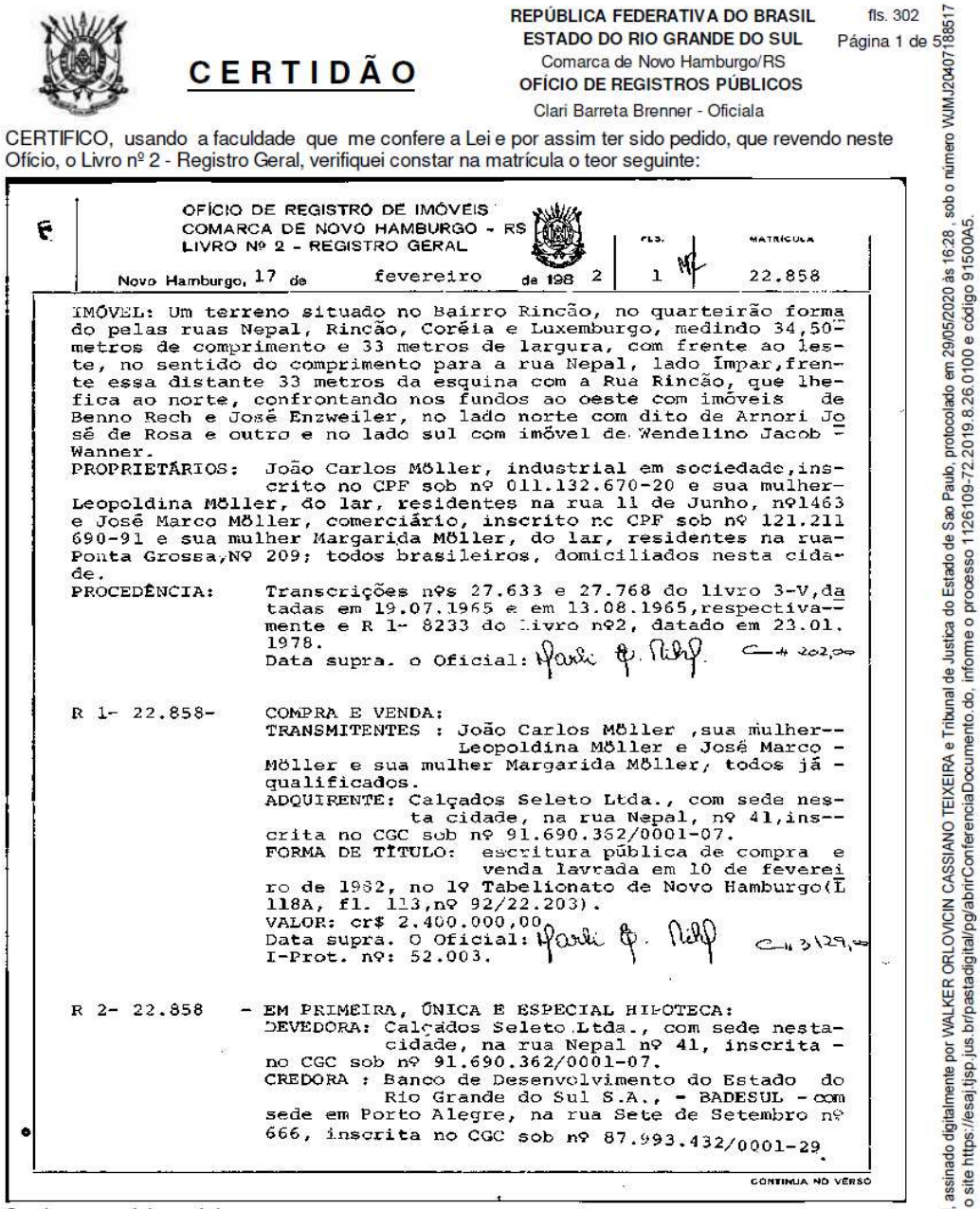
| PROJETOS | Padrão de acabamento | Código | Custo R$/m² | Variação % | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Mensal | Anual | 12 meses |
| **RESIDENCIAIS** | | | | | | |
| **R - 1 (Residência Unifamiliar)** | Baixo | **R 1-B** | 2.331,66 | -0,17 | -0,09 | 5,64 |
| | Normal | **R 1-N** | 3.059,81 | -0,47 | 0,08 | 7,37 |
| | Alto | **R 1-A** | 4.112,67 | -0,51 | 0,00 | 7,70 |
| **PP (Prédio Popular)** | Baixo | **PP 4-B** | 2.205,10 | -0,08 | -0,16 | 6,12 |
| | Normal | **PP 4-N** | 2.996,99 | -0,35 | 0,05 | 7,56 |
| **R - 8 (Residência Multifamiliar)** | Baixo | **R 8-B** | 2.099,27 | -0,08 | -0,28 | 6,24 |
| | Normal | **R 8-N** | 2.611,19 | -0,40 | -0,07 | 7,70 |
| | Alto | **R 8-A** | 3.336,07 | -0,33 | 0,06 | 8,44 |
| **R - 16 (Residência Multifamiliar)** | Normal | **R 16-N** | 2.554,53 | -0,43 | -0,09 | 7,70 |
| | Alto | **R 16-A** | 3.409,98 | -0,32 | 0,11 | 8,69 |
| **PIS (Projeto de Interesse Social)** | | **PIS** | 1.679,28 | 0,04 | 0,10 | 5,83 |
| **RPQ1 (Residência Popular)** | | **RP1Q** | 2.378,94 | -0,70 | -0,14 | 4,94 |
| **COMERCIAIS** | | | | | | |
| **CAL- 8 (Comercial Andar Livres)** | Normal | **CAL 8-N** | 3.372,65 | -0,38 | 0,19 | 8,71 |
| | Alto | **CAL 8-A** | 3.872,08 | -0,31 | 0,50 | 10,04 |
| **CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)** | Normal | **CSL 8-N** | 2.603,42 | -0,30 | -0,03 | 7,72 |
| | Alto | **CSL 8-A** | 3.035,98 | -0,07 | 0,52 | 9,30 |
| **CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)** | Normal | **CSL 16-N** | 3.506,89 | -0,29 | 0,00 | 7,92 |
| | Alto | **CSL 16-A** | 4.084,37 | -0,09 | 0,51 | 9,39 |
| **GI (Galpão Industrial)** | | **GI** | 1.297,25 | -0,34 | -0,33 | 5,25 |

Fonte: DEE – Sinduscon/RS

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721/2006, os Custos Unitários Básicos por m² de construção passaram, a partir de fevereiro/2007, a ser calculados de acordo, com os novos projetos-padrão e, em conseqüência, de novos lotes de insumos. Essa atualização invalida, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721/2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR12.721/1999).

**ANEXO V**

Matrícula nº 22.858 – Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo – RS



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Comarca de Novo Hamburgo/RS
OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS
Clari Barreta Brenner - Oficiala

fls. 302
Página 1 de 5

# CERTIDÃO

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 1 | MATRÍCULA 22.858

Novo Hamburgo, 17 de fevereiro de 198 2

IMÓVEL: Um terreno situado no Bairro Rincão, no quarteirão formado pelas ruas Nepal, Rincão, Coréia e Luxemburgo, medindo 34,50 metros de comprimento e 33 metros de largura, com frente ao leste, no sentido do comprimento para a rua Nepal, lado ímpar, frente essa distante 33 metros da esquina com a Rua Rincão, que lhe fica ao norte, confrontando nos fundos ao oeste com imóveis de Benno Rech e José Enzweiler, no lado norte com dito de Arnori José de Rosa e outro e no lado sul com imóvel de Wendelino Jacob Wanner.
PROPRIETÁRIOS: João Carlos Möller, industrial em sociedade, inscrito no CPF sob nº 011.132.670-20 e sua mulher Leopoldina Möller, do lar, residentes na rua 11 de Junho, nº1463 e José Marco Möller, comerciário, inscrito no CPF sob nº 121.211 690-91 e sua mulher Margarida Möller, do lar, residentes na rua Ponta Grossa, Nº 209; todos brasileiros, domiciliados nesta cidade.
PROCEDÊNCIA: Transcrições nºs 27.633 e 27.768 do livro 3-V, datadas em 19.07.1965 e em 13.08.1965, respectivamente e R 1- 8233 do Livro nº2, datado em 23.01.1978.
Data supra. o Oficial: Cr$ 202,00

R 1- 22.858- COMPRA E VENDA:
TRANSMITENTES : João Carlos Möller ,sua mulher-- Leopoldina Möller e José Marco - Möller e sua mulher Margarida Möller, todos já - qualificados.
ADQUIRENTE: Calçados Seleto Ltda., com sede nesta cidade, na rua Nepal, nº 41, inscrita no CGC sob nº 91.690.362/0001-07.
FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e venda lavrada em 10 de fevereiro de 1982, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo(L 118A, fl. 113,nº 92/22.203).
VALOR: cr$ 2.400.000,00
Data supra. O Oficial: Cr$ 3129,00
I-Prot. nº: 52.003.

R 2- 22.858 - EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA:
DEVEDORA: Calçados Seleto Ltda., com sede nesta cidade, na rua Nepal nº 41, inscrita - no CGC sob nº 91.690.362/0001-07.
CREDORA : Banco de Desenvolvimento do Estado do Rio Grande do Sul S.A., - BADESUL - com sede em Porto Alegre, na rua Sete de Setembro nº 666, inscrita no CGC sob nº 87.993.432/0001-29.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Rua Campinas, nº 20, Bairro: Centro - Novo Hamburgo - RS - CEP: 93510-080 - Fone: (51) 3595-4478
Email: certidoes@registrodeimoveisnh.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALKER ORLOVICIN CASSIANO TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/05/2020 às 16:28 , sob o número WJMJ20407188517
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1126109-72.2019.8.26.0100 e código 91500A5.

Continuação da página anterior

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

| Novo Hamburgo, de de 198 | FLS. 1 VERSO | MATRÍCULA 22.858 |
|---|---|---|

VALOR: Cr$ 5.332.187,52; equivalentes em 19.04.1982 a 3.168 ORTNs.
FORMA DE PAGAMENTO: em 72 prestações mensais, iguais e sucessivas, cada uma delas no valor de 1/72 do principal do crédito expresso em - nº de ORTN, feita a conversão, em cruzeiros, na data do respectivo pagamento, vencendo-se a primeira em 10 de junho de 1984 e a última em 10 de maio de 1990.
JUROS: à taxa efetiva de 7,5% ao ano.
VENCIMENTO FINAL EM: 10 de maio de 1990.
A hipoteca tem origem da Cédula de Crédito Industrial, objeto do registro nº 1521 do livro nº 3. Valor do imóvel: Cr$ 5.000.000,00.
Novo Hamburgo, 27 de abril de 1982. 9.377,00
O Oficial:
A.Prot.nº 53.680.

AV 3- 22.858 - Certifico, de conformidade com Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Industrial, firmado em 24 de maio de 1982, pelo Banco de Desenvolvimento do Estado do Rio Grande do Sul S/A. - BADESUL, que a liberação do crédito deferido, objeto do R 2- 22.858, será efetuada em duas parcelas, sendo a primeira, no valor de 1200 Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional - ORTN, com utilização prevista para o prazo de até 30 dias após a contratação, e a segunda parcela, no valor de 1968 Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional - ORTN, com utilização prevista para o prazo de até 60 dias após a primeira liberação. 95,00
Novo Hamburgo, 31 de maio de 1982.
O Oficial:
Ac. Prot. nº: 54.376.

AV 4- 22.858 - Certifico, de conformidade com requerimento e certidão da Prefeitura Municipal apresentados, que sobre o terreno objeto da presente matrícula, foi construído um prédio industrial de alvenaria, com a área de 603,50 m2, o qual tomou o nº 41 da Rua Nepal, concluído em agosto de 1982, no valor de Cr$ 6.600.000,00. 8.946,00
Novo Hamburgo, 22 de setembro de 1982.
O Oficial:
Ac. Prot. nº: 57.116.

AV 5- 22.858 - De conformidade com documento particular, firmado em 08 de junho de 1990, pelo Banco de Desenvolvi---

CONTINUA À FOLHA 2

Continua na próxima página

Rua Campinas, nº 20, Bairro: Centro - Novo Hamburgo - RS - CEP: 93510-080 - Fone: (51) 3595-4478
Email: certidoes@registrodeimoveisnh.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALKER ORLOVICIN CASSIANO TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/05/2020 às 16:28 , sob o número WJMJ20407188517
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1126109-72.2019.8.26.0100 e código 91500A5.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALKER ORLOVICIN CASSIANO TEIXEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/05/2020 às 16:28 , sob o número WJMJ20407188517
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1126109-72.2019.8.26.0100 e código 91500A5.

Continuação da página anterior -:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Novo Hamburgo, de de 198

FLS. 2 — MATRÍCULA 22.858

mento do Estado do Rio Grande do Sul S/A. - BADESUL, fica cancelado o R 2- 22.858, bem como AV 3- 22.858, em virtude de quitação.
Novo Hamburgo, 26 de junho de 1990.
O Oficial:
L. Prot. nº 125.962.

AV 6- 22.858 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o prédio industrial de alvenaria, sob nº 41 da rua Nepal, mencionado na presente matrícula, sofreu um aumento em alvenaria, com a área de 109,20 metros quadrados, concluído em 11.06.1981, e posteriormente, sofreu mais um aumento industrial em alvenaria, com a área de 70,50 metros quadrados, concluído em 06.02.2002. C.N.D. nº 038832002-19024070.
Novo Hamburgo, 03 de junho de 2002.
A Escr. Aut.:
EO.Prot.nº 219.467, de 29.05.2002. R$12,30

R 7- 22.858 - COMPRA E VENDA:
TRANSMITENTE: Calçados Seleto Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 91.690.362/0001-07, com sede nesta cidade, na rua Nepal, nº 41.
ADQUIRENTE: Proporção Design e Negócios Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 02.691.615/0001-37, com sede na cidade de São Paulo, SP, na rua Professor José Benedito de Camargo, nº 164.
FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e venda, lavrada em 25 de setembro de 2003, no 2º Tabelionato de Notas de Novo Hamburgo, (L 83-A, fl. 144, nº 078/20.721).
PREÇO: R$85.000,00; para fins fiscais o imóvel foi avaliado em R$180.641,00.
Novo Hamburgo, 29 de setembro de 2003.
A Escr. Aut.:
IC.Prot.nº 231.158, de 26.09.2003. R$600,10

R 8- 22.858 - TRANSMISSÃO:
TRANSMITENTE: Proporção Design e Negócios Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 02.691.615/0001-37, com sede na cidade de São Paulo, SP, na rua Professor José Benedito de Camargo, nº 164.
ADQUIRENTE: ZF Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 09.300.899/0001-32, com sede na cidade de São Paulo, SP, na rua Professor José Benedito de Camargo, nº 164, salas 2 e 5.
FORMA DE TÍTULO: escritura pública de transmissão de imóvel, lavrada em 19 de setembro de 2008, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 315, fl. 97, nº 75/51038).
PREÇO: R$725.652,00; guia informativa de exoneração do ITBI nº 0653/08-0 - avaliação fiscal: R$725.652,00.
CONDIÇÕES: as da escritura.
Novo Hamburgo, 02 de outubro de 2008.
A Escr. Aut.:
AH.Prot.nº 277.161, de 22.09.2008.
Emolumentos: R$1.749,80. Selo: 0396.09.0700003.00392 - R$10,00.

AV 9- 22.858 - De conformidade com requerimento e ata da assembléia geral ordinária e extraordinária, arquivada em 05.05.2011, sob nº 3458505, na Junta Comercial do Estado do Rio

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-



*Emerson C. Buchmann – Engenheiro Civil - CREA: 126796-D*
*Telefone: (51) 98404 2493 – E-mail: emersoncoelhob@gmail.com*

Valide aqui
este documento

# CERTIDÃO



CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 097683.2.0022858-33

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 1 | MATRÍCULA 22.858

Novo Hamburgo, 17 de fevereiro de 198 2

IMÓVEL: Um terreno situado no Bairro Rincão, no quarteirão formado pelas ruas Nepal, Rincão, Coréia e Luxemburgo, medindo 34,50 metros de comprimento e 33 metros de largura, com frente ao leste, no sentido do comprimento para a rua Nepal, lado ímpar, frente essa distante 33 metros da esquina com a Rua Rincão, que lhefica ao norte, confrontando nos fundos ao oeste com imóveis de Benno Rech e José Enzweiler, no lado norte com dito de Arnori José de Rosa e outro e no lado sul com imóvel de Wendelino Jacob - Wanner.

PROPRIETÁRIOS: João Carlos Möller, industrial em sociedade, inscrito no CPF sob nº 011.132.670-20 e sua mulher- Leopoldina Möller, do lar, residentes na rua 11 de Junho, nº1463 e José Marco Möller, comerciário, inscrito no CPF sob nº 121.211 690-91 e sua mulher Margarida Möller, do lar, residentes na rua- Ponta Grossa, Nº 209; todos brasileiros, domiciliados nesta cidade.

PROCEDÊNCIA: Transcrições nºs 27.633 e 27.768 do livro 3-V, datadas em 19.07.1965 e em 13.08.1965, respectivamente e R 1- 8233 do Livro nº2, datado em 23.01. 1978.

Data supra. o Oficial: Marli G. Nihf — # 202,00

R 1- 22.858- COMPRA E VENDA:

TRANSMITENTES : João Carlos Möller, sua mulher-- Leopoldina Möller e José Marco - Möller e sua mulher Margarida Möller, todos já - qualificados.

ADQUIRENTE: Calçados Seleto Ltda., com sede nesta cidade, na rua Nepal, nº 41, inscrita no CGC sob nº 91.690.362/0001-07.

FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e venda lavrada em 10 de fevereiro de 1982, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo(L 118A, fl. 113, nº 92/22.203).

VALOR: cr$ 2.400.000,00.

Data supra. O Oficial: Marli G. Nihf — # 3129,00

I-Prot. nº: 52.003.

R 2- 22.858 - EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA:

DEVEDORA: Calçados Seleto Ltda., com sede nesta- cidade, na rua Nepal nº 41, inscrita - no CGC sob nº 91.690.362/0001-07.

CREDORA : Banco de Desenvolvimento do Estado do Rio Grande do Sul S.A., - BADESUL - com sede em Porto Alegre, na rua Sete de Setembro nº 666, inscrita no CGC sob nº 87.993.432/0001-29.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LT8YB-FQFVC-W9J5W-AZGWH

tinuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0022858-33

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

F

Novo Hamburgo, de de 198

FLS. 1 VERSO | MATRÍCULA 22.858

VALOR: Cr$ 5.332.187,52; equivalentes em 19.04.1982 a 3.168 ORTNs.
FORMA DE PAGAMENTO: em 72 prestações mensais, iguais e sucessivas, cada uma delas no valor de 1/72 do principal do crédito expresso em nº de ORTN, feita a conversão, em cruzeiros, na data do respectivo pagamento, vencendo-se a primeira em 10 de junho de 1984 e a última em 10 de maio de 1990.
JUROS: à taxa efetiva de 7,5% ao ano.
VENCIMENTO FINAL EM: 10 de maio de 1990.
A hipoteca tem origem da Cédula de Crédito Industrial, objeto do registro nº 1521 do livro nº 3. Valor do imóvel: Cr$ 5.000.000,00.
Novo Hamburgo, 27 de abril de 1982.
O Oficial:
A.Prot.nº 53.680.

9.377,00

AV 3- 22.858 - Certifico, de conformidade com Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Industrial, firmado em 24 de maio de 1982, pelo Banco de Desenvolvimento do Estado do Rio Grande do Sul S/A. - BADESUL, que a liberação do crédito deferido, objeto do R 2- 22.858, será efetuada em duas parcelas, sendo a primeira, no valor de 1200 Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional - ORTN, com utilização prevista para o prazo de até 30 dias após a contratação, e a segunda parcela, no valor de 1968 Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional - ORTN, com utilização prevista para o prazo de até 60 dias após a primeira liberação.
Novo Hamburgo, 31 de maio de 1982.
O Oficial:
Ac. Prot. nº: 54.376.

95,00

AV 4- 22.858 - Certifico, de conformidade com requerimento e certidão da Prefeitura Municipal apresentados, que sobre o terreno objeto da presente matrícula, foi construído um prédio industrial de alvenaria, com a área de 603,50 m2, o qual tomou o nº 41 da Rua Nepal, concluído em agosto de 1982, no valor de Cr$ 6.600.000,00.
Novo Hamburgo, 22 de setembro de 1982.
O Oficial:
Ac. Prot. nº: 57.116.

8.946,00

AV 5- 22.858 - De conformidade com documento particular, firmado em 08 de junho de 1990, pelo Banco de Desenvolvi-

CONTINUA À FOLHA 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LT8YB-FQFVC-W9J5W-AZGWH

tinuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0022858-33

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

| Novo Hamburgo, de de 198 | FLS. | MATRÍCULA |
|---|---|---|
| | 2 | 22.858 |

mento do Estado do Rio Grande do Sul S/A. - BADESUL; fica cancelado o R 2- 22.858, bem como AV 3- 22.858, em virtude de quitação.
Novo Hamburgo, 26 de junho de 1990.
O Oficial:
L. Prot. nº 125.962.

AV 6- 22.858 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o prédio industrial de alvenaria, sob nº 41 da rua Nepal, mencionado na presente matrícula, sofreu um aumento em alvenaria, com a área de 109,20 metros quadrados, concluído em 11.06.1981, e posteriormente, sofreu mais um aumento industrial em alvenaria, com a área de 70,50 metros quadrados, concluído em 06.02.2002. C.N.D. nº 038832002-19024070.
Novo Hamburgo, 03 de junho de 2002.
A Escr. Aut.:
EO.Prot.nº 219.467, de 29.05.2002. R$1230

R 7- 22.858 - COMPRA E VENDA:
TRANSMITENTE: Calçados Seleto Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 91.690.362/0001-07, com sede nesta cidade, na rua Nepal, nº 41.
ADQUIRENTE: Proporção Design e Negócios Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 02.691.615/0001-37, com sede na cidade de São Paulo, SP, na rua Professor José Benedito de Camargo, nº 164.
FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e venda, lavrada em 25 de setembro de 2003, no 2º Tabelionato de Notas de Novo Hamburgo, (L 83-A, fl. 144, nº 078/20.721).
PREÇO: R$85.000,00; para fins fiscais o imóvel foi avaliado em R$180.641,00.
Novo Hamburgo, 29 de setembro de 2003.
A Escr. Aut.:
IC.Prot.nº 231.158, de 26.09.2003. R$600,00

R 8- 22.858 - TRANSMISSÃO:
TRANSMITENTE: Proporção Design e Negócios Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 02.691.615/0001-37, com sede na cidade de São Paulo, SP, na rua Professor José Benedito de Camargo, nº 164.
ADQUIRENTE: ZF Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 09.300.899/0001-32, com sede na cidade de São Paulo, SP, na rua Professor José Benedito de Camargo, nº 164, salas 2 e 5 .
FORMA DE TÍTULO: escritura pública de transmissão de imóvel, lavrada em 19 de setembro de 2008, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 315, fl. 97, nº 75/51038).
PREÇO: R$725.652,00; guia informativa de exoneração do ITBI nº 0653/08-0 - avaliação fiscal: R$725.652,00.
CONDIÇÕES: as da escritura.
Novo Hamburgo, 02 de outubro de 2008.
A Escr. Aut.:
AH.Prot.nº 277.161, de 22.09.2008.
Emolumentos: R$1.749,80. Selo: 0396.09.0700003.00392 - R$10,00.

AV 9- 22.858 - De conformidade com requerimento e ata da assembléia geral ordinária e extraordinária, arquivada em 05.05.2011, sob nº 3458505, na Junta Comercial do Estado do Rio

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LT8YB-FQFVC-W9J5W-AZGWH

tinuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0022858-33

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Novo Hamburgo, de de 198

| FLS. | MATRÍCULA |
|---|---|
| 2 VERSO | 22.858 |

Grande do Sul, ZF Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., mencionada na presente matrícula, transformou a sociedade empresária do tipo anônima em sociedade por cotas de responsabilidade limitada, sob a denominação social de ZF Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios Ltda.

Novo Hamburgo, 04 de novembro de 2016.

Escrevente:

YK.GC.Prot.nº 370.951, de 24.10.2016.

Emolumentos: R$68,00, Selo: 0396.04.1100001.18221 = R$1,05. Processamento Eletrônico de Dados: R$4.10, Selo: 0396.01.1600001.60013 = R$0,45.

R 10- 22.858 - CISÃO:

TRANSMITENTE: ZF Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 09.300.899/0001-32, com sede na cidade de São Paulo, SP, na avenida Rebouças, nº 3.461, Bairro Pinheiros.

ADQUIRENTE: Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, com sede na cidade de São Paulo, SP, na avenida Rebouças, nº 3.461, Bairro Pinheiros.

FORMA DE TÍTULO: requerimento de 22 de setembro de 2016 e documentos apresentados.

VALOR: R$277.218,74; guia de não incidência do ITBI nº 3848/2016 - avaliação fiscal: R$860.000,00.

Novo Hamburgo, 04 de novembro de 2016.

Escrevente:

YK.GC.Prot.nº 370.951, de 24.10.2016.

Emolumentos: R$3.069,90, Selo: 0396.09.0700003.07091 = R$19,80. Processamento Eletrônico de Dados: R$4,10, Selo: 0396.01.1600001.60014 = R$0,45.

R 11- 22.858 - EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, SEM PREFERÊNCIA OU CONCORRÊNCIA DE QUALQUER ESPÉCIE:

DEVEDORA: Forvoleta Calçados e Artigos de Couro Ltda. ME, inscrita no CNPJ sob nº 15.472.365/0001-96, com sede nesta cidade, na rua Carioca, nº 567, Bairro Jardim Mauá.

CREDORA: E. R. Gestão de Marcas e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 02.656.640/0001-80, com sede na cidade de São Paulo, SP, na rua Jerônimo da Veiga, nº 384, 9º andar, sala ER, Edifício Platinum Office, Jardim Europa.

INTERVENIENTE HIPOTECANTE: Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, com sede na cidade de São Paulo, SP, na avenida Rebouças, nº 3.461, Pinheiros.

FORMA DE TÍTULO: escritura de constituição de hipoteca e outras avenças, lavrada em 24 de maio de 2017, (L 10.785, página 273 - AM), escritura de aditamento e re-ratificação, lavrada em 19 de outubro de 2017, (L 10.838, página 343 - AM), ambas no 9º Tabelião de Notas de São Paulo, SP e requerimento de 17 de novembro de 2017.

VALOR: R$3.500.000,00, o qual será pago pela devedora em favor da credora nos seguintes termos: a) o montante de R$1.166.667,00 será pago no último dia útil do período de 12 (doze) meses, contados a partir de 24 de abril de 2017, data da assinatura do Contrato de Compra e Venda, acrescidos de correção pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor, auferido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA - IBGE), a partir desta data e até o respectivo

CONTINUA À FOLHA 3

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LT8YB-FQFVC-W9J5W-AZGWH

tinuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0022858-33

**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**
**COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS**
**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

| FLS. | MATRÍCULA |
|---|---|
| 3 | 22.858 |

**Novo Hamburgo, de de**

vencimento; b) o montante de R$1.458.333,00 será pago no último dia útil do período de 24 (vinte e quatro) meses, contados à partir de 24 de abril de 2017, data de assinatura do Contrato de Compra e Venda, acrescidos de correção pelo IPCA - IBGE, a partir desta data e até o respectivo vencimento e c) o montante de R$875.000,00 será pago no último dia útil do período de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir de 24 de abril de 2017, data de assinatura do Contrato de Compra e Venda, acrescidos de correção e juros calculados pelo índice correspondente a 100% da taxa dos certificados de depósitos interfinanceiros Taxa DI pós-fixados, considerado o período entre a Data do Fechamento e a data de vencimento da respectiva parcela do preço. Para fins desta Operação, "Taxa DI" é a variação acumulada das taxas médias diárias de financiamento relativas à operação com Certificados de Depósito Interfinanceiro, de prazo igual a 1 (um) dia útil, expresso ao ano, com base em 252 dias úteis, apurada pela Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP) e divulgada pela Resenha Diária da Associação Nacional das Instituições de Mercado Aberto (ANDIMA), no item taxa média de financiamento, no "Quadro CETIP DI Extra.
PRAZO: a presente hipoteca vigorará pelo prazo de 48 (quarenta e oito) meses a contar da data da escritura ou enquanto existir obrigação a ser cumprida pela devedora e pela interveniente.
OBSERVAÇÃO: a hipoteca incidirá sobre o imóvel objeto da presente matrícula, juntamente com todos os seus acessórios, construções, bens móveis e benfeitorias que guarneçam o imóvel.
CONDIÇÕES: as das escrituras.
Novo Hamburgo, 05 de dezembro de 2017.
Escrevente: Gleânia Mar. de Souza
LR.AL.Prots.nºs 383.142, 383.143 e 383.144, de 27.11.2017.
Emolumentos: R$3.355,70, Selo: 0396.09.0700003.08380 = R$61,40. Processamento Eletrônico de Dados: R$4,50, Selo: 0396.01.1700001.54531 = R$1,40.

AV 12- 22.858 - Procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula, nos termos dos Prov. 24/2014-CGJ e Prov. 39/2014-CNJ, a ordem de indisponibilidade dos bens de Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, datada de 10.09.2019, tendo como emissora a 2ª Vara do Trabalho de Novo Hamburgo, protocolo de indisponibilidade nº 201909.1013.00926525-IA-830, processo nº 00206042020175040302.
Novo Hamburgo, 11 de setembro de 2019.
Escrevente: Gleânia Mar. de Souza
AV.AC.Prot.nº 406.027, de 10.09.2019.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.1100001.45651 = R$3,30.

AV 13- 22.858 - De conformidade com certidão de averbação de penhora, expedida em 15 de abril de 2020, pela 3ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, SP, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado, nos autos do processo digital nº 1126109-72.2019.8.26.0100, em que é exequente Belina Rabinovich, brasileira, viúva, inscrita no CPF sob nº 059.408.728-75 e executados Forvoleta Calçados e Artigos de Couro Ltda. ME, e Zeferino Indústria e Comércio de Calçados S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, com valor da causa de R$1.768.789,72, aos 09.04.2020.
Novo Hamburgo, 15 de maio de 2020.
Escrevente: Gleânia Mar. de Souza CT.GC.Prot.nº 412.853, de 22.04.2020.
Emolumentos: R$1.851,60, Selo: 0396.09.0700003.11365 = R$61,40. Processamento Eletrônico de Dados: R$5,00, Selo: 0396.01.1900001.58085 = R$1,40.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LT8YB-FQFVC-W9J5W-AZGWH

ntinuação da página anterior -:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0022858-33

| | | |
|---|---|---|
| **OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**<br>**COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS**<br>**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**<br>**Novo Hamburgo, de de** | **FLS.**<br>3<br>VERSO | **MATRÍCULA**<br>22.858 |

AV 14- 22.858 - Procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula, nos termos dos Prov. 24/2014-CGJ e Prov. 39/2014-CNJ, a ordem de indisponibilidade dos bens de Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, datada de 19.08.2020, tendo como emissora a 2ª Vara do Trabalho de Novo Hamburgo, protocolo de indisponibilidade nº 202008.1915.01280675-IA-450, processo nº 00208796620175040302.
Novo Hamburgo, 25 de agosto de 2020.
Escrevente: Gilvânia Luz de Souza
CT.AG.Prot.nº 416.578, de 19.08.2020.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000001.05928 = R$3,30.

AV 15- 22.858 - Procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula, nos termos dos Prov. 24/2014-CGJ e Prov. 39/2014-CNJ, a ordem de indisponibilidade dos bens de Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, datada de 11.09.2020, tendo como emissora a 64ª Vara do Trabalho de São Paulo, SP, protocolo de indisponibilidade nº 202009.1112.01313170-IA-190, processo nº 10010665720195020064.
Novo Hamburgo, 16 de setembro de 2020.
Escrevente: Gilvânia Luz de Souza
CT.GC.Prot.nº 417.431, de 11.09.2020.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000001.06489 = R$3,30.

AV 16- 22.858 - De conformidade com certidão de penhora, expedida em 08 de outubro de 2020, pela 2ª Vara do Trabalho de Novo Hamburgo, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado, nos autos do processo nº 0020604-20.2017.5.04.0302, natureza: Execução Trabalhista, em que é exequente Claudio Luiz Arenhart, inscrito no CPF sob nº 296.679.920-04 e executada Zeferino Industria e Comercio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, com valor da dívida de R$399.282,00.
Novo Hamburgo, 21 de outubro de 2020.
Escrevente: Gilvânia Luz de Souza
YK.GC.Prot.nº 418.470, de 08.10.2020.
Emolumentos: R$831,00, Selo: 0396.09.0700003.11948 = R$61,40. Artigo 98, § 1º, IX, da Lei nº 13.105/2015.

AV 17- 22.858 - De conformidade com certidão de penhora, expedida em 17 de outubro de 2020, pela 2ª Vara do Trabalho de Novo Hamburgo, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado, nos autos do processo nº 0020879-66.2017.5.04.0302, natureza: Execução Trabalhista, em que é exequente Joel Patrick da Luz, inscrito no CPF sob nº 825.377.040-53 e executadas Zeferino Industria e Comercio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19 e ZF Industria e Comercio de Calçados e Acessórios Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 09.300.899/0001-32, com valor da dívida de R$11.779,46.
Novo Hamburgo, 21 de outubro de 2020.
Escrevente: Gilvânia Luz de Souza
YK.GC.Prot.nº 418.647, de 19.10.2020.
Emolumentos: R$98,40, Selo: 0396.06.1100001.39062 = R$24,50.

AV 18- 22.858 - Procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula, nos termos dos Prov. 24/2014-CGJ/RS e Prov. 39/2014-CNJ, a ordem de indisponibilidade dos bens de Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19,

CONTINUA A FOLHA 4

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LT8YB-FQFVC-W9J5W-AZGWH

Continua na próxima página -:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-

ıtinuação da página anterior -:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0022858-33

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LT8YB-FQFVC-W9J5W-AZGWH

| OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS<br>COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS<br>LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL<br>Novo Hamburgo, de de | FLS.<br>4 | MATRÍCULA<br>22.858 |
|---|---|---|

datada de 05.11.2020, tendo como emissora a 1ª Vara do Trabalho de Novo Hamburgo, protocolo de indisponibilidade nº 202011.0509.01380709-IA-070, processo nº 00210268920175040303.
Novo Hamburgo, 11 de novembro de 2020.
Escrevente: Gilcânia Lu. de Souza
MP.CCM.Prot.nº 419.170, de 05.11.2020.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000001.08856 = R$3,30.

AV 19- 22.858 - Procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula, nos termos dos Prov. 24/2014-CGJ/RS e Prov. 39/2014-CNJ, a ordem de indisponibilidade dos bens de Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, datada de 08.01.2021, tendo como emissora a 61ª Vara do Trabalho de São Paulo, SP, protocolo de indisponibilidade nº 202101.0813.01445822-IA-830, processo nº 10009919520175020061.
Novo Hamburgo, 15 de janeiro de 2021.
Subst. da Oficiala: [assinatura]
CM.GL.Prot.nº 421.628, de 08.01.2021.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000001.11211 = R$3,30.

AV 20- 22.858 - Procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula, nos termos dos Prov. 24/2014-CGJ/RS e Prov. 39/2014-CNJ, a ordem de indisponibilidade dos bens de Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, datada de 11.01.2021, tendo como emissora a 4ª Vara do Trabalho de Novo Hamburgo, protocolo de indisponibilidade nº 202101.1113.01446975-IA-520, processo nº 00200025220195040304.
Novo Hamburgo, 15 de janeiro de 2021.
Subst. da Oficiala: [assinatura]
CM.GL.Prot.nº 421.655, de 11.01.2021.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000001.11212 = R$3,30.

AV 21- 22.858 - Procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula, nos termos dos Prov. 24/2014-CGJ/RS e Prov. 39/2014-CNJ, a ordem de indisponibilidade dos bens de Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, datada de 26.07.2021, tendo como emissora a 50ª Vara do Trabalho de São Paulo, SP, protocolo de indisponibilidade nº 202107.2618.01737181-IA-270, processo nº 10001702220205020050.
Novo Hamburgo, 05 de agosto de 2021.
Escrevente: Gilcânia Lu. de Souza
AV.CL.Prot.nº 428.535, de 27.07.2021.
Emolumentos: R$39,30, Selo: 0396.04.2000001.19756 = R$3,30.

AV 22- 22.858 - Procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula, nos termos dos Prov. 24/2014-CGJ/RS e Prov. 39/2014-CNJ, que fica cancelada a indisponibilidade objeto da AV 21- 22.858, conforme ordem de cancelamento, datada em 21.10.2021. Protocolo de cancelamento nº 202110.2110.01872215-TA-800.
Novo Hamburgo, 29 de outubro de 2021.
Escrevente: Gilcânia Lu. de Souza
CM.CL.Prot.nº 431.792, de 21.10.2021.
Emolumentos: R$39,30, Selo: 0396.04.2000001.23442 = R$3,30.

AV 23- 22.858 - Procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula, nos termos dos Prov. 24/2014-CGJ/RS e Prov. 39/2014-CNJ, a ordem de indisponibilidade dos bens de Zeferino

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-

Continuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0022858-33

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
**COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS**
**LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**

| FLS. | MATRÍCULA |
|---|---|
| 4 | 22.858 |

**Novo Hamburgo, de de**

VERSO

Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, datada de 28.01.2022, tendo como emissora a 5ª Vara do Trabalho de Novo Hamburgo, protocolo de indisponibilidade nº 202201.2809.01985980-IA-560, processo nº 00204303120195040305.
Novo Hamburgo, 08 de fevereiro de 2022.
Escrevente: Gilmara Luz de Souza
CT.AG.Prot.nº 435.464, de 28.01.2022.
Emolumentos: R$44,40, Selo: 0396.04.2000001.26929 = R$4,40.

AV 24- 22.858 - De conformidade com termo de penhora, expedido em 07 de abril de 2022, pela 1ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado, nos autos da execução de título extrajudicial nº 5005597-45.2020.8.21.0019/RS, em que é exequente Dalcio Darci Becker e executada Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, com valor da ação de R$54.206,37.
Novo Hamburgo, 02 de maio de 2022.
Escrevente: Gilmara Luz de Souza
MP.AG.Prot.nº 438.702, de 25.04.2022.
Emolumentos: R$188,10, Selo: 0396.07.1100001.47521 = R$48,30. Processamento Eletrônico de Dados: R$6,00, Selo: 0396.01.2100001.37357 = R$1,80.

AV 25- 22.858 - Procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula, nos termos dos Prov. 24/2014-CGJ/RS e Prov. 39/2014-CNJ, que fica cancelada a indisponibilidade objeto da AV 19- 22.858, conforme ordem de cancelamento, datada em 04.05.2022. Protocolo de cancelamento nº 202205.0410.02127290-TA-320.
Novo Hamburgo, 10 de maio de 2022.
Escrevente: Gilmara Luz de Souza
CT.GLR.Prot.nº 439.244, de 05.05.2022.
Emolumentos: R$44,40, Selo: 0396.04.2000002.01283 = R$4,40.

AV 26- 22.858 - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 09768.2.0022858-98.
Novo Hamburgo, 27 de junho de 2022.
Escrevente: Gilmara Luz de Souza
YK.AG.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2000002.05023 = R$4,40.

AV 27- 22.858 - A presente averbação é para noticiar a existência de penhora, nos termos do art. 647 do Provimento nº 001/2020-CGJ/RS c/c Provimento nº 18/96-CGJ/RS e art. 167, inc. II, item 5 da Lei nº 6.015/73, devolvida para complementação de diligências, oriunda da execução fiscal nº 5001483-93.2022.4.04.7102/RS, da 4ª Vara Federal de Santa Maria, RS, no qual é exequente União - Fazenda Nacional e executada Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19.
Novo Hamburgo, 27 de junho de 2022.
Escrevente: Gilmara Luz de Souza
YK.AG.Prot.nº 440.306, de 31.05.2022.
Emolumentos: Isento, Selo: 0396.04.2000002.05024 = R$4,40.

AV 28- 22.858 - De conformidade com Ofício nº 710015912603, assinado eletronicamente em 29.07.2022, por Tássia de David, Diretora de Secretaria Substituta e mandado nº 710015226940,

CONTINUA A FOLHA 5

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LT8YB-FQFVC-W9J5W-AZGWH

tinuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0022858-33

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
**COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS**
**LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**

| FLS. | MATRÍCULA |
|---|---|
| 5 | 22.858 |

**Novo Hamburgo, de de**

assinado eletronicamente em 20.04.2022, por Rogério Madeira Fernandes, Diretor de Secretaria, ambos expedidos pela 4ª Vara Federal de Santa Maria, RS, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado, nos autos da execução fiscal nº 5001483-93.2022.4.04.7102/RS, na qual é exequente União - Fazenda Nacional e executada Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, com valor do débito de R$389.389,65, (atualizado em março de 2022).
Novo Hamburgo, 25 de agosto de 2022.
Escrevente:
CM.AG.Prots.nºs 442.947, de 29.07.2022 e 440.306, de 31.05.2022.
Emolumentos: Isento, Selo: 0396.09.0700003.15644 = R$81,00.

AV 29- 22.858 - De conformidade com Certidão de penhora, expedida em 05 de agosto de 2022, pela 4ª Vara Federal de Santa Maria, RS, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado, nos autos da execução fiscal nº 50255868820184047108, na qual é exequente Ministério da Economia, inscrito no CNPJ sob nº 00.394.460/0216-53 e executada Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, com valor da dívida de R$995.000,00.
Novo Hamburgo, 25 de agosto de 2022.
Escrevente:
CM.AG.Prot.nº 443.320, de 08.08.2022.
Emolumentos: Isento, Selo: 0396.09.0700003.15645 = R$81,00.

AV 30- 22.858 - Procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula, nos termos dos Prov. 24/2014-CGJ/RS e Prov. 39/2014-CNJ, a ordem de indisponibilidade dos bens de Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, datada de 14.08.2022, tendo como emissora a 50ª Vara do Trabalho de São Paulo, SP, protocolo de indisponibilidade nº 202208.1419.02298143-IA-440, processo nº 10009393020205020050.
Novo Hamburgo, 02 de setembro de 2022.
Escrevente:
LR.CL.Prot.nº 443.692, de 15.08.2022.
Emolumentos: R$44,40, Selo: 0396.04.2000002.11899 = R$4,40.

AV 31- 22.858 - Procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula, nos termos dos Prov. 24/2014-CGJ/RS e Prov. 39/2014-CNJ, a ordem de indisponibilidade dos bens de Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, datada de 17.08.2022, tendo como emissora a 1ª Vara do Trabalho de Novo Hamburgo, protocolo de indisponibilidade nº 202208.1712.02303798-IA-630, processo nº 00204437620185040301.
Novo Hamburgo, 02 de setembro de 2022.
Escrevente:
LR.CL.Prot.nº 443.817, de 17.08.2022.
Emolumentos: R$44,40, Selo: 0396.04.2000002.11900 = R$4,40.

AV 32- 22.858 - De conformidade com mandado para registro de penhora, expedido em 04 de agosto de 2022, pela 1ª Vara do Trabalho de Novo Hamburgo, auto de penhora e avaliação de 06 de abril de 2022, e auto de depósito, de 21 de setembro de 2022, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado, nos autos do ATOrd 0021026-89.2017.5.04.0303, em que é reclamante Jonata Schaab e reclamada Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., com valor da

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LT8YB-FQFVC-W9J5W-AZGWH

tinuação da página anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0022858-33

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
**COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS**
**LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**

**Novo Hamburgo, de de**

| FLS. | MATRÍCULA |
|---|---|
| 5 VERSO | 22.858 |

dívida de R$57.204,78, atualizada até 30.05.2022.
Novo Hamburgo, 21 de outubro de 2022.
Escrevente: Gilvânia Luz de Souza
CT.AG.Prots.nºs 446.335, de 07.10.2022 e 445.882, de 28.09.2022.
Emolumentos: R$188,10, Selo: 0396.07.1100001.49604 = R$48,30.

AV 33- 22.858 - Procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula, nos termos dos Prov. 24/2014-CGJ/RS e Prov. 39/2014-CNJ, a ordem de indisponibilidade dos bens de Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, datada de 01.12.2022, tendo como emissora a 3ª Vara do Trabalho de Novo Hamburgo, protocolo de indisponibilidade nº 202212.0110.02471776-IA-820, processo nº 00206948820185040303.
Novo Hamburgo, 15 de dezembro de 2022.
Escrevente: Gilvânia Luz de Souza
LR.CL.Prot.nº 448.822, de 01.12.2022.
Emolumentos: R$44,40, Selo: 0396.04.2000002.22620 = R$4,40.

AV 34- 22.858 - Procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula, nos termos dos Prov. 24/2014-CGJ/RS e Prov. 39/2014-CNJ, a ordem de indisponibilidade dos bens de Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, datada de 13.02.2023, tendo como emissora a 3ª Vara do Trabalho de Novo Hamburgo, protocolo de indisponibilidade nº 202302.1311.02556966-IA-100, processo nº 00206552320205040303.
Novo Hamburgo, 08 de março de 2023.
Escrevente: Gilvânia Luz de Souza
CM.GM.Prot.nº 451.898, de 13.02.2023.
Emolumentos: R$47,70, Selo: 0396.04.2200001.01260 = R$4,40.

AV 35- 22.858 - Procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula, nos termos dos Prov. 24/2014-CGJ/RS e Prov. 39/2014-CNJ, a ordem de indisponibilidade dos bens de Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, datada de 15.02.2023, tendo como emissora a 81ª Vara do Trabalho de São Paulo, SP, protocolo de indisponibilidade nº 202302.1513.02562052-IA-770, processo nº 10007809120205020081.
Novo Hamburgo, 08 de março de 2023.
Escrevente: Gilvânia Luz de Souza
CM.GM.Prot.nº 451.984, de 15.02.2023.
Emolumentos: R$47,70, Selo: 0396.04.2200001.01261 = R$4,40.

AV 36- 22.858 - Procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula, nos termos dos Prov. 24/2014-CGJ/RS e Prov. 39/2014-CNJ, a ordem de indisponibilidade dos bens de Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, datada de 29.03.2023, tendo como emissora a 90ª Vara do Trabalho de São Paulo, SP, protocolo de indisponibilidade nº 202303.2911.02629746-IA-070, processo nº 10009105920175020090.
Novo Hamburgo, 17 de abril de 2023.
Escrevente: Gilvânia Luz de Souza
CT.AC.Prot.nº 453.908, de 29.03.2023.
Emolumentos: R$47,70, Selo: 0396.04.2200001.05171 = R$4,40.

AV 37- 22.858 - Procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula, nos termos dos Prov. 24/2014-CGJ/RS e Prov. 39/2014-CNJ, a ordem de indisponibilidade dos bens de Zeferino

6

CONTINUA A FOLHA

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LT8YB-FQFVC-W9J5W-AZGWH

ıtinuação da página anterior -:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0022858-33

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
**COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS**
**LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**

**Novo Hamburgo, de de**

**FLS.** 6

**MATRÍCULA** 22.858

Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, datada de 14.04.2023, tendo como emissora a 1ª Vara do Trabalho de Novo Hamburgo, protocolo de indisponibilidade nº 202304.1410.02653848-IA-760, processo nº 00203431820185040303.
Novo Hamburgo, 28 de abril de 2023.
Escrevente:
CT.VCM.Prot.nº 454.614, de 14.04.2023.
Emolumentos: R$47,70, Selo: 0396.04.2200001.06135 = R$4,40.

AV 38- 22.858 - Procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula, nos termos dos Prov. 24/2014-CGJ/RS e Prov. 39/2014-CNJ, que fica cancelada a indisponibilidade objeto da AV 20- 22.858, conforme ordem de cancelamento, datada em 05.07.2023. Protocolo de cancelamento nº 202307.0515.02794712-TA-450.
Novo Hamburgo, 24 de julho de 2023.
Subst. da Oficiala:
LR.AC.Prot.nº 458.354, de 05.07.2023.
Emolumentos: R$47,70, Selo: 0396.04.2200001.14195 = R$4,40.

AV 39- 22.858 - Procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula, nos termos dos Prov. 24/2014-CGJ/RS e Prov. 39/2014-CNJ, a ordem de indisponibilidade dos bens de Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, datada de 14.07.2023, tendo como emissora a 5ª Vara do Trabalho de Novo Hamburgo, protocolo de indisponibilidade nº 202307.1410.02810489-IA-300, processo nº 00201107320225040305.
Novo Hamburgo, 24 de julho de 2023.
Subst. da Oficiala:
LR.AC.Prot.nº 458.831, de 14.07.2023.
Emolumentos: R$47,70, Selo: 0396.04.2200001.14196 = R$4,40.

AV 40- 22.858 - Conforme disposto no Art. 3°, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 097683.2.0022858-33.
Novo Hamburgo, 27 de novembro de 2023.
Escrevente:
CT.VCM.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.27344 = R$4,40.

AV 41- 22.858 - De conformidade com certidão de penhora, expedida em 08 de novembro de 2023, pelo 15° Ofício Cível, Foro Central, da Comarca de São Paulo, SP, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado, nos autos da execução cível nº 10619479720218260100, em que é exequente Belina Rabinovich, inscrita no CPF sob nº 059.408.728-75 e executada Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, com valor da dívida de R$1.327.354,80.
Novo Hamburgo, 27 de novembro de 2023.
Escrevente:
CT.VCM.Prot.nº 464.441, de 09.11.2023.
Emolumentos: R$2.376,40, Selo: 0396.09.0700003.18412 = R$81,00.

AV 42- 22.858 - Procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula, nos termos dos Prov. 24/2014-CGJ/RS e Prov. 39/2014-CNJ, que fica cancelada a indisponibilidade objeto da AV 31- 22.858, conforme ordem de cancelamento, datada em 22.11.2023. Protocolo de cancelamento

continua no verso

Continua na próxima página -:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LT8YB-FQFVC-W9J5W-AZGWH

ntinuação da página anterior -:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0022858-33

CNM: 097683.2.0022858-33

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
**COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS**
**LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**

**Novo Hamburgo, de de**

**FLS.** 6 **VERSO**

**MATRÍCULA** 22.858

nº 202311.2210.03044080-TA-650.
Novo Hamburgo, 27 de novembro de 2023.
Escrevente:
CT.VCM.Prot.nº 465.064, de 22.11.2023.
Emolumentos: R$47,70, Selo: 0396.04.2200001.27345 = R$4,40.

AV 43- 22.858 - De conformidade com termo de penhora, expedido em 01 de novembro de 2023, pela 2ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado, nos autos da execução de título extrajudicial nº 5024696-64.2021.8.21.0019/RS, em que é exequente Bondan, Bronzatti & Pienis Advogados Associados, inscrita no CNPJ sob nº 20.729.665/0001-48 e executada Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, com valor do débito de R$96.989,06, atualizado até 23.06.2023.
Novo Hamburgo, 15 de dezembro de 2023.
Escrevente:
CT.VCM.Prot.nº 465.204, de 24.11.2023.
Emolumentos: R$288,20, Selo: 0396.07.1900001.04575 = R$48,30. Processamento Eletrônico de Dados: R$6,40, Selo: 0396.01.2200001.70663 = R$1,80.

AV 44- 22.858 - De conformidade com certidão de penhora, expedida em 27 de fevereiro de 2024, pela 1ª Vara do Trabalho de Novo Hamburgo, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado, nos autos da execução trabalhista nº 00204959620235040301, em que é exequente Adriana Serretti, inscrita no CPF sob nº 128.304.878-77 e executadas Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19; e E. R. Gestão de Marcas e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 02.656.640/0001-80, com valor da dívida de R$127.311,88.
Novo Hamburgo, 11 de março de 2024.
Escrevente:
AV.AG.Prot.nº 469.500, de 27.02.2024.
Emolumentos: R$343,10, Selo: 0396.07.1900001.05626 = R$53,70. PEPO

AV 45- 22.858 - Procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula, nos termos dos Prov. 24/2014-CGJ/RS e Prov. 39/2014-CNJ, a ordem de indisponibilidade dos bens de Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrito no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, datada de 11.07.2024, tendo como emissor o Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região da Comarca de São Paulo, SP, protocolo de indisponibilidade nº 202407.1113.03442473-IA-070, processo nº 1001519-35.2022.5.02.0068.
Novo Hamburgo, 26 de julho de 2024.
Escrevente:
JS.CL.Prot.nº 475.861, de 11.07.02024.
Emolumentos: R$49,40, Selo: 0396.04.2200001.56495 = R$4,90. PEPO

AV 46- 22.858 - Procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula, nos termos dos Prov. 24/2014-CGJ/RS e Prov. 39/2014-CNJ, a ordem de indisponibilidade dos bens de Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, datada de 11.10.2024, tendo como emissor o Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP de São Paulo, SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, protocolo de

Continua a folha 7

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LT8YB-FQFVC-W9J5W-AZGWH

Continua na próxima página -:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-

ıtinuação da página anterior -:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0022858-33

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
**COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS**
**LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**
**Novo Hamburgo, de de**

| CNM: 097683.2.0022858-33 | |
|---|---|
| FLS. | MATRÍCULA |
| 7 | 22.858 |

indisponibilidade nº 202410.1101.03635397-IA-430, processo nº 10008468220215020066.
Novo Hamburgo, 21 de outubro de 2024.
Escrevente: Gielânia Luz de Souza
CM.CJ.Prot.nº 480.998, de 11.10.2024.
Emolumentos: R$ 49,40, Selo: 0396.04.2200001.67640 = R$ 4,90. PEPO

AV 47- 22.858 - TRANSIÇÃO DE SISTEMA - Prov. 44/2024-CGJ/RS - Procede-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos (fl. 7 verso), encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS.
Emolumentos: Nihil, Selo: 0396.04.2200001.78255 = R$4,90. AGNR
Averbação nato digital assinada pela Escrevente **Vera Maria Bueno Barbosa** em 10/01/2025 às 08:55:34. O hash SHA256 do documento é **1B0490963D85BC2EEDEC5BEE9AFB80EE614D1C4482815D5AAB83A905956344EC**

continua no verso

Continua na próxima página -:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LT8YB-FQFVC-W9J5W-AZGWH

ıtinuação da página anterior -:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-

Valide aqui
este documento

CNM: 097683.2.0022858-33

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HAMBURGO**
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

| Fls. | Matrícula |
|---|---|
| 7 verso | 22.858 |

AV 48- 22.858 - De conformidade com certidão de penhora, expedida em 18 de dezembro de 2024, pela 1ª Vara do Trabalho de Novo Hamburgo, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado, nos autos da execução trabalhista nº 00207398820245040301, em que é exequente Maria Catarina Fuhr, inscrita no CPF sob nº 487.306.960-20 e executado Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, com valor da dívida de R$74.602,90.
Novo Hamburgo, 10 de janeiro de 2025.
DT.AB.Prot.nº 484.457, de 18.12.2024.
Emolumentos: R$267,10, Selo: 0396.07.1900001.10008 = R$53,70. PEPO
Averbação nato digital assinada pela Escrevente **Vera Maria Bueno Barbosa** em 10/01/2025 às 08:55:39. O hash SHA256 do documento é **C0B102EF1D1D3D73A227121C08D3B24B2DC7FD3280543DFF75DECBF401C48320**.

AV 49- 22.858 - Procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula, nos termos dos Prov. 24/2014-CGJ/RS e Prov. 39/2014-CNJ, que fica cancelada a indisponibilidade objeto da AV 39- 22.858, conforme ordem de cancelamento, datada em 07.02.2025. Protocolo de cancelamento nº 202502.0709.02810489-TA-929.
Novo Hamburgo, 15 de abril de 2025.
CT.AG.Prot.nº 489.119, de 07.04.2025.
Emolumentos: R$ 52,00, Selo: 0396.04.2200001.92944 = R$ 5,20. Processamento Eletrônico de Dados: R$ 6,90, Selo: 0396.01.2300001.89163 = R$ 2,10.
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 15/04/2025 às 09:13:02. O hash SHA256 do documento é **71DB82A52FDF1FFDA92E776A207388604E67E6915B9DF30E16BBF7D9CD692630**.

AV 50- 22.858 - De conformidade com certidão de penhora, expedida em 30 de setembro de 2025, pela 3ª Vara do Trabalho de Novo Hamburgo, o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado, nos autos da execução trabalhista nº 0020697-33.2024.5.04.0303, em que é exequente Diogo Terme Oliveira, inscrito no CPF sob nº 839.227.330-34, e executada Zeferino Indústria e Comércio de Calçados e Acessórios S.A., inscrita no CNPJ sob nº 10.267.873/0001-19, com valor da dívida de R$33.866,73.
Novo Hamburgo, 15 de outubro de 2025.
AR.CCM.Prot.nº 497.689, de 01.10.2025.
Emolumentos: R$161,00, Selo: 0396.06.1100005.03485 = R$37,80. PEPO
Averbação nato digital assinada pelo Escrevente **Antonio Vinicius R. dos Reis** em 15/10/2025 às 09:25:48. O hash SHA256 do documento é **17F59907B6880038781B6C07366C7E0BA52E783253C8CA581EF2EF5FD8490CEE**.

Certifico que a presente, extraída nos termos do § 1º do Art. 19, da Lei 6.015/73, é cópia autêntica da matrícula a que se refere. Dou fé. Novo Hamburgo-RS, quarta-feira, 15 de outubro de 2025.

**Assinado digitalmente por Vera Maria Bueno Barbosa - Escrevente**
**Total: R$76,40**
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022): R$44,80 (0396.04.2500001.31039 = R$5,20)
Busca em livros e arquivos: R$13,20 (0396.03.2500001.07893 = R$4,20)
Processamento eletrônico de dados: R$6,90 (0396.01.2500001.35534 = R$2,10)

A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
**http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta**
Chave de autenticidade para consulta
**097683 53 2025 00091531 35**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LT8YB-FQFVC-W9J5W-AZGWH