XVIII.18

LAUDO DE AVALIAÇÃO UNIDADES NÃO OPERACIONAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

UNIDADES NÃO OPERACIONAIS

FERTILIZANTES HERINGER

DATA BASE: 28 de Fevereiro de 2019

SOPARCONSULT Consultores Empresariais Ltda
Rua XV de Novembro, 944 – conj 113 - Piracicaba-SP CEP 13.400.370 fone/fax: 19-34229811 e-mail: soparconsult@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

ÍNDICE

01. Sinopse

02. Responsabilidade Técnica

03. Identificação do Proprietário

04. Metodologia

05. Identificação dos imóveis

06. Vistoria e Caracterização dos imóveis

07. Avaliação dos Imóveis
- Homogeneização
- Relatório dos bens avaliados

08. Termo de Encerramento

Anexos:

1. Títulos de propriedade
2. Norma de avaliação da ABNT
3. Credenciamento / Habilitação / ART

SOPARCONSULT Consultores Empresariais Ltda
Rua XV de Novembro, 944 – conj 113 – Piracicaba-SP CEP 13.400.370 fone/fax: 19-34229811 e-mail: soparconsult@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

01. SINOPSE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação de **FERTILIZANTES HERINGER S.A.** com objetivo de elaboração de Laudo de Avaliação Patrimonial, a valor de mercado, dos bens móveis e imóveis pertencentes ao seu ativo Imobilizado, em conformidade com as normas 14.653-2 e 14653-3 da ABTN.

Nos próximos tópicos estão descritos os critérios adotados para o presente Laudo, a metodologia aplicada, as informações resultantes das vistorias, diligências e levantamento de preços e documentação necessária para elaboração deste.

Obteve-se para os bens avaliados o seguinte **RESUMO DE VALORES:**

IMÓVEIS NÃO OPERACIONAIS

IMÓVEL	m2	R$ Unit	R$ Total
TERRENO: Chácara 31/32 – Claudia / MT	50.003,02	10,00	500.030,20
TERRENO: Parte lote 220 – matr.3869	88.333,33	5,00	441.666,65
TERRENO: Três Coqueiros – matr.5679	72.600,00	6,00	435.600,00
TERRENO: Fazenda São Geronimo – matr.7844	105.62 ha	16.000,00	1.689.920,00
TERRENO: Fazenda São Geronimo – matr.7845	33,60 ha	16.000,00	537.600,00
TERRENO: Ervalia - MG– matr.9665	4.64.64 ha	16.000,00	74.342,40
TERRENO: Corrego Danta - MG– matr.10738	3.7320 ha	16.000,00	59.712,00
TERRENO: Poço Fundo matr.11597	200,00	250,00	50.000,00
TERRENO: Poço Fundo matr.11596	200,00	250,00	50.000,00
TERRENO: Faz.S.Bartolomeu – Gleba 10 matr.13279	10,94	28.000,00	306.236,00
TERRENO: Jesuania – Lote 12 matr.15935	250,00	250,00	62.500,00
TERRENO: Ibiuna – Lote 11 matr.22414	250,00	400,00	100.000,00
TERRENO: Ibiuna – Lote 29 matr.22532	250,00	400,00	100.000,00
TERRENO: Ponta Grossa – Lote 5-A matr.50628	500,00	250,00	125.000,00
TERRENO: Ponta Grossa – Lote 5-B matr.50629	500,00	250,00	125.000,00
TERRENO: Ponta Grossa – Lote 6-A matr.51170	500,00	250,00	125.000,00
TERRENO: Ponta Grossa – Lote 6-B matr.51170	500,00	250,00	125.000,00
TERRENO: Paranaguá – Lote matr.55274	1.300,00	160,00	208.000,00
TERRENO: Pimenta –matr.66907	69,78	16.000,00	1.116.480,00
TERRENO: CEPEC –matr.4189 COM BENFEITORIAS	17,850	150.000,00	2.550.000,00
TOTAL			**8.782.087,25**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

02. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

2.1 Autoria do Laudo

SOPARCONSULT CONSULTORES EMPRESARIAIS LTDA

CNPJ - 03.244.123/0001-66
Inscrição Municipal – 1410/99
CREA – 106812-4
CRA – E-11674

SEDE:

Rua XV de Novembro, 944 - 11° andar – conjunto 113
CEP 13.400-911 - Piracicaba – SP
Fone / Fax: 0xx – 19 – 3422.9811
E-mail: soparconsult@uol.com.br

2.2 Da Documentação

Toda a documentação fornecida pela proprietária para elaboração deste Laudo, é por premissa considerada boa e válida, não tendo sido efetuada qualquer medição de campo, levantamento ou averiguação quanto a sua idoneidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

03. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

FERTILIZANTES HERINGER S.A.

MATRIZ

Rua Idalino Carvalho, s/nº
Parque Industrial
CEP – 29.136-519
Viana - ES
CNPJ – 22.266.175/0001-88
Fone / fax: 27-2122.2200

FERTILIZANTES HERINGER S.A.

UNIDADES: IMÓVEIS NÃO OPERACIONAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

04. METODOLOGIA UTILIZADA

4.1- Metodologia para Avaliação de Imóveis Urbanos / Rurais.

Utilizamos para o presente Laudo de Avaliação de imóveis urbanos e benfeitorias a norma NBR-16653-2 / 14.653-3 da ABNT e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE. Estas normas fixam diretrizes para avaliação de imóveis urbanos e Rurais, de seus frutos e dos direitos sobre o mesmo.

O Grau de Fundamentação foi obtido pela aplicação do método comparativo de dados do mercado com aplicação de Homogeneização de Valores com elementos coletados junto ao mercado imobiliário local no nível de precisão III e fundamentação I, que é aquela que se louva em informações e na escolha dos elementos que contribuíram para a convicção do valor, os quais estão indicados de forma resumida porém atualizados, semelhantes, confiáveis e contemporâneos.

Para a avaliação dos terrenos verificamos valores de venda de similares na região circunvizinha, opinião de preços e pesquisa efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para áreas em oferta, e homogeneizadas para os mesmos padrões.

Observamos que, destas definições, avaliar é uma operação técnica que requer conhecimento e experiência, além de grande bom senso de julgamento para determinar o valor de um determinado bem, num dado momento.

Para a avaliação das edificações e benfeitorias, consideramos o método de custo determinando-se o custo de reprodução ou de substituição de construções similares, conforme projeto ou custos padrões oficiais com apuração de variáveis de acréscimos ou decréscimos, além das respectivas depreciações, considerando o estado de conservação em que se encontraram durante as vistorias técnicas. Os valores do custo/m2 foram retirados da tabela PINI, elaborada e divulgada mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil no Estado de SP, em cumprimento da Lei N° 4.591 (Revista Construção Mercado-SP.

Portanto, como o avaliador nada mais faz do que medir uma magnitude econômica, ele procurou meios para que inevitáveis erros estiverem dentro da tolerância, atingindo desse modo o correto valor do mercado dos bens na data da avaliação.

Os signatários não assumem responsabilidade sobre matéria legal, fiscal ou engenharia, incluídas e implícitas para os exercícios de suas funções, principalmente estabelecidas por leis, códigos ou regulamentos próprios, tendo sido elaborado esta avaliação de acordo com as definições constantes na norma NBR-14653-2 / 14.653-3 da ABNT.

Também não foram efetuadas investigações no que concerne a defeito de títulos, hipotecas, superposição de divisão e outros por não integrarem ao objeto desta avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

4.3- Denominação do Valor Final

Conceito de Valor de Mercado:- Valor de mercado é o preço de uma livre compra e venda a vista.

Nas normas para avaliação de imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia - IBAPE, destacamos o sentido amplo de valor de mercado.

> *"O valor pelo qual se realizaria uma compra e venda entre as partes desejosas, mas não obrigadas e transação, ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado e admitindo prazo razoável para se encontrarem".*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

05 – IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIADOS

UNIDADES NÃO OPERACIONAIS

01	Terreno – Claudia / MT
IMÓVEL	Chácaras 30 e 31
LOCALIZAÇÃO	Estrada Estela loteamento Cidade Cláudia, Gleba Celeste 5ª parte – Cláudia - MT
ÁREA TOTAL	50.003,02 m²
CADASTRO INCRA	901.431.100.463-1
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula 3869 do 1º CRI Cláudia - MT

02	Terreno Medianeira / PR
IMÓVEL	Parte do lote rural nº 220
LOCALIZAÇÃO	5º Polígono do município de Medianeira
ÁREA TOTAL	88.333,33 m²
CADASTRO INCRA	721.131.007.196-6
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula 5110 do Iº CRI Medianeira - PR

03	Terreno Simonésia / MG
IMÓVEL	50% do lote denominado "Treis Coqueiros"
LOCALIZAÇÃO	Distrito da cidade de Simonesia
ÁREA TOTAL	3 alqueires
CADASTRO INCRA	433.152.002.038
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 5679 do 1º CRI Manhuaçu - MG

04	Terreno São Roque de Minas - MG
IMÓVEL	Rural constituído de uma gleba de terra
LOCALIZAÇÃO	Fazenda São Gerônimo – Lagoa dos Patos
ÁREA TOTAL	105,62,00 hectares
CADASTRO INCRA	950.041.745;731-9
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula 7844 - 1ºCRI São Roque de Minas - MG

05	Terreno – São Roque de Minas / MG
IMÓVEL	Rural constituído de uma gleba de terra
LOCALIZAÇÃO	Fazenda São Gerônimo – Lagoa dos Patos
ÁREA TOTAL	33,60,00 hectares
CADASTRO INCRA	950.041.745.731-9
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula 7844 - 1ºCRI São Roque de Minas - MG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

06	Terreno Ervália / MG
IMÓVEL	Parte de um terreno rural de cultura e pasto
LOCALIZAÇÃO	Macacos ou Grão Mogol – Zona Rural Ervália
ÁREA TOTAL	04,64,64 hectares
CADASTRO INCRA	436.097.004.847-3
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 9665 do 1º CRI Ervália MG

07	Terreno Córrego Danta / MG
IMÓVEL	Uma gleba de terras, parte da Fazenda Cedro
LOCALIZAÇÃO	Alto da Serra no município de Córrego Danta
ÁREA TOTAL	3,73,20 hectares
CADASTRO INCRA	000.034.897.710-3
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 10738 do 1º CRI Luz - MG

08	Terreno Poço Fundo / MG
IMÓVEL	Lote de terreno
LOCALIZAÇÃO	Rua Francisco Damásio de Souza – L 7 – Q I
ÁREA TOTAL	200,00 m²
CADASTRO PREF.	-
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 11597 do 1º CRI Poço Fundo - MG

09	Terreno / Poço Fundo / MG
IMÓVEL	Lote de terreno
LOCALIZAÇÃO	Rua Francisco Damásio de Souza – L 8 – Q I
ÁREA TOTAL	200,00 m²
CADASTRO PREF.	-
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 11598 do 1º CRI Poço Fundo - MG

10	Terreno Paraguaçú Paulista / SP
IMÓVEL	Rural - Gleba 10 da divisão do quinhão 19
LOCALIZAÇÃO	Sítio São Bento – Fazenda São Bartolomeu
ÁREA TOTAL	10,937 alqueires
CADASTRO INCRA	627.097.000.264-1
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula 13279 - 1º CRI Paraguaçu Paulista - SP

11	Terreno Jesuânia / MG
IMÓVEL	Lote de terreno urbano
LOCALIZAÇÃO	Rua 06 – L 12/Q D – Res. Bela Vista - Jesuânia
ÁREA TOTAL	250,00 m²
CADASTRO PREF.	-
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 15935 do 1º CRI – Lambari - MG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

12	**Terreno Ibiúna / SP**
IMÓVEL	Lote de terreno urbano
LOCALIZAÇÃO	L 11/Q 6 – Rua 07 – Residencial São Lucas
ÁREA TOTAL	250,00 m²
CADASTRO PREF.	40.94963.41.06.0178.00.000
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 22414 do 1º CRI Ibiúna

13	**Terreno Ibiúna / SP**
IMÓVEL	Lote de terreno urbano
LOCALIZAÇÃO	L 29/Q 6 – Rua 09 – Residencial São Lucas
ÁREA TOTAL	250,00 m²
CADASTRO PREF.	40.94963.41.06.0438.00.000
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 22532 do 1º CRI Ibiúna

14	**Terreno Ponta Grossa / PR**
IMÓVEL	Terreno urbano
LOCALIZAÇÃO	Lote 05/A – Q 2 - Chácara Sta Tereza – Bairro Colônia Dona Luiza – Quadrante SO
ÁREA TOTAL	500,00 m²
CADASTRO PREF.	14-4-01-76-0520-000
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 50628 – 1º CRI Ponta Grossa - PR

15	**Terreno Ponta Grossa / PR**
IMÓVEL	Terreno urbano
LOCALIZAÇÃO	Lote 05/B – Q 2 - Chácara Sta Tereza – Bairro Colônia Dona Luiza – Quadrante SO
ÁREA TOTAL	500,00 m²
CADASTRO PREF.	14-4-01-76-0510-000
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 50629 – 1º CRI Ponta Grossa - PR

16	**Terreno Ponta Grossa / PR**
IMÓVEL	Terreno urbano
LOCALIZAÇÃO	Lote 06/A – Q 2 - Chácara Sta Tereza – Bairro Colônia Dona Luiza – Quadrante SO
ÁREA TOTAL	500,00 m²
CADASTRO PREF.	14-4-01-76-0500-000
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 51170 – 1º CRI Ponta Grossa - PR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

17	**Terreno Ponta Grossa / PR**
IMÓVEL	Terreno urbano
LOCALIZAÇÃO	Lote 06/B – Q 2 - Chácara Sta Tereza – Bairro Colônia Dona Luiza – Quadrante SO
ÁREA TOTAL	500,00 m²
CADASTRO PREF.	14-4-01-76-0490-000
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 51170 – 1º CRI Ponta Grossa - PR

18	**Terreno Paranaguá / PR**
IMÓVEL	Terreno Urbano
LOCALIZAÇÃO	Frente Rua Dr Roque Vernalha – Vila de Alexandra - Paranaguá
ÁREA TOTAL	1300,00 m²
CADASTRO PREF.	08.1.13.002.0072.000-02
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 55274 - 1º CRI Paranaguá - PR

19	**Terreno Pimenta / MG**
IMÓVEL	Uma Gleba denominada Fazenda Riachuelo
LOCALIZAÇÃO	Faz. Riachuelo – município de Pimenta - MG
ÁREA TOTAL	69,78 hectares
CADASTRO INCRA	950.076.556.947-3
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 66907 – 1º CRI Formiga - MG

20	**Terreno Martins Soares / MG**
IMÓVEL	Parte do imóvel Rural denominado Água Limpa e Córrego dos Florindos
LOCALIZAÇÃO	Distrito de Martins Soares
ÁREA TOTAL	17,18,50 hectares
CADASTRO INCRA	-
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 4.189 – 1º CRI Manhumirim - MG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

07. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

TERRENO 1

01	Terreno – Claudia / MT
IMÓVEL	Chácaras 30 e 31
LOCALIZAÇÃO	Estrada Estela loteamento Cidade Cláudia, Gleba Celeste 5ª parte – Cláudia - MT
ÁREA TOTAL	50.003,02 m²
CADASTRO INCRA	901.431.100.463-1
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula 3869 do 1º CRI Cláudia - MT

Valor resultante da homogeneização de valores

- Valor médio por m2 = R$ 10,00

Considerando os valores obtidos, o intervalo de Confiança, o nível de precisão e fundamentação, o resultado da homogeneização de valores e a atual conjuntura do mercado imobiliário local, verificamos que o valor mais adequado ao imóvel, dentro do intervalo de confiança é, portanto:

R$ 10,00 por m2

Composição do valo do terreno:

Área	m2	R$ Unit	R$ Total
TERRENO: Chácara 31/32 – Claudia / MT	50.003,02	10,00	500.030,20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

TERRENO 2

02	**Terreno Medianeira / PR**
IMÓVEL	Parte do lote rural nº 220
LOCALIZAÇÃO	5º Polígono do município de Medianeira
ÁREA TOTAL	88.333,33 m²
CADASTRO INCRA	721.131.007.196-6
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula 5110 do 1º CRI Medianeira - PR

Valor resultante da homogeneização de valores

- Valor médio por m2 = R$ 5,00

Considerando os valores obtidos, o intervalo de Confiança, o nível de precisão e fundamentação, o resultado da homogeneização de valores e a atual conjuntura do mercado imobiliário local, verificamos que o valor mais adequado ao imóvel, dentro do intervalo de confiança é, portanto:

R$ 5,00 por m2

Composição do valo do terreno:

Área	m2	R$ Unit	R$ Total
TERRENO: Parte lote 220 – matr.3869	88.333,33	5,00	441.666,65

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

TERRENO 3

03	**Terreno Simonésia / MG**
IMÓVEL	50% do lote denominado "Treis Coqueiros"
LOCALIZAÇÃO	Distrito da cidade de Simonesia
ÁREA TOTAL	3 alqueires
CADASTRO INCRA	433.152.002.038
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matricula nº 5679 do 1º CRI Manhuaçu - MG

Valor resultante da homogeneização de valores

- Valor médio por m2 = R$ 6,00

Considerando os valores obtidos, o intervalo de Confiança, o nível de precisão e fundamentação, o resultado da homogeneização de valores e a atual conjuntura do mercado imobiliário local, verificamos que o valor mais adequado ao imóvel, dentro do intervalo de confiança é, portanto:

R$ 6,00 por m2

Composição do valo do terreno:

Área	m2	R$ Unit	R$ Total
TERRENO: Três Coqueiros – matr.5679	72.600,00	6,00	435.600,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

TERRENO 4

04	Terreno São Roque de Minas - MG
IMÓVEL	Rural constituído de uma gleba de terra
LOCALIZAÇÃO	Fazenda São Gerônimo – Lagoa dos Patos
ÁREA TOTAL	105,62,00 hectares
CADASTRO INCRA	950.041.745;731-9
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula 7844 - 1ºCRI São Roque de Minas - MG

Valor resultante da homogeneização de valores

- Valor médio por ha = R$ 16.000,00

Considerando os valores obtidos, o intervalo de Confiança, o nível de precisão e fundamentação, o resultado da homogeneização de valores e a atual conjuntura do mercado imobiliário local, verificamos que o valor mais adequado ao imóvel, dentro do intervalo de confiança é, portanto:

R$ 16.000,00 por hectare

Composição do valo do terreno:

Área	ha	R$ Unit	R$ Total
TERRENO: Fazenda São Geronimo – matr.7844	105.62 ha	16.000,00	1.689.920,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

TERRENO 5

05	Terreno – São Roque de Minas / MG
IMÓVEL	Rural constituído de uma gleba de terra
LOCALIZAÇÃO	Fazenda São Gerônimo – Lagoa dos Patos
ÁREA TOTAL	33,60,00 hectares
CADASTRO INCRA	950.041.745.731-9
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula 7844 - 1ºCRI São Roque de Minas - MG

Valor resultante da homogeneização de valores

- Valor médio por ha = R$ 16.000,00

Considerando os valores obtidos, o intervalo de Confiança, o nível de precisão e fundamentação, o resultado da homogeneização de valores e a atual conjuntura do mercado imobiliário local, verificamos que o valor mais adequado ao imóvel, dentro do intervalo de confiança é, portanto:

R$ 16.000,00 por hectare

Composição do valo do terreno:

Área	Há	R$ Unit	R$ Total
TERRENO: Fazenda São Geronimo – matr.7845	33,60 há	16.000,00	537.600,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

TERRENO 6

06	Terreno Ervália / MG
IMÓVEL	Parte de um terreno rural de cultura e pasto
LOCALIZAÇÃO	Macacos ou Grão Mogol – Zona Rural Ervália
ÁREA TOTAL	04,64,64 hectares
CADASTRO INCRA	436.097.004.847-3
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 9665 do 1º CRI Ervália MG

Valor resultante da homogeneização de valores

- Valor médio por ha = R$ 16.000,00

Considerando os valores obtidos, o intervalo de Confiança, o nível de precisão e fundamentação, o resultado da homogeneização de valores e a atual conjuntura do mercado imobiliário local, verificamos que o valor mais adequado ao imóvel, dentro do intervalo de confiança é, portanto:

R$ 16.000,00 por hectare

Composição do valo do terreno:

Área	Há	R$ Unit	R$ Total
TERRENO: Ervalia - MG– matr.9665	4.64.64 ha	16.000,00	74.342,40

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

TERRENO 7

07	Terreno Córrego Danta / MG
IMÓVEL	Uma gleba de terras, parte da Fazenda Cedro
LOCALIZAÇÃO	Alto da Serra no município de Córrego Danta
ÁREA TOTAL	3,73,20 hectares
CADASTRO INCRA	000.034.897.710-3
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matricula nº 10738 do 1º CRI Luz - MG

Valor resultante da homogeneização de valores

- Valor médio por ha = R$ 16.000,00

Considerando os valores obtidos, o intervalo de Confiança, o nível de precisão e fundamentação, o resultado da homogeneização de valores e a atual conjuntura do mercado imobiliário local, verificamos que o valor mais adequado ao imóvel, dentro do intervalo de confiança é, portanto:

R$ 16.000,00 por hectare

Composição do valo do terreno:

Área	Há	R$ Unit	R$ Total
TERRENO: Corrego Danta - MG– matr. 10738	3.7320 ha	16.000,00	59.712,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

TERRENO 8

08	**Terreno Poço Fundo / MG**
IMÓVEL	Lote de terreno
LOCALIZAÇÃO	Rua Francisco Damásio de Souza – L 7 – Q I
ÁREA TOTAL	200,00 m²
CADASTRO PREF.	-
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 11597 do 1º CRI Poço Fundo - MG

Valor resultante da homogeneização de valores

- Valor médio por m² = R$ 250,00

Considerando os valores obtidos, o intervalo de Confiança, o nível de precisão e fundamentação, o resultado da homogeneização de valores e a atual conjuntura do mercado imobiliário local, verificamos que o valor mais adequado ao imóvel, dentro do intervalo de confiança é, portanto:

R$ 250,00 por m²

Composição do valo do terreno:

Área	M²	R$ Unit	R$ Total
TERRENO: Poço Fundo matr.11597	200,00	250,00	50.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

TERRENO 9

09	Terreno / Poço Fundo / MG
IMÓVEL	Lote de terreno
LOCALIZAÇÃO	Rua Francisco Damásio de Souza – L 8 – Q I
ÁREA TOTAL	200,00 m²
CADASTRO PREF.	-
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 11598 do 1º CRI Poço Fundo - MG

Valor resultante da homogeneização de valores

- Valor médio por m² = R$ 250,00

Considerando os valores obtidos, o intervalo de Confiança, o nível de precisão e fundamentação, o resultado da homogeneização de valores e a atual conjuntura do mercado imobiliário local, verificamos que o valor mais adequado ao imóvel, dentro do intervalo de confiança é, portanto:

R$ 250,00 por m²

Composição do valo do terreno:

Área	M²	R$ Unit	R$ Total
TERRENO: Poço Fundo matr.11598	200,00	250,00	50.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

TERRENO 10

10	Terreno Paraguaçú Paulista / SP
IMÓVEL	Rural - Gleba 10 da divisão do quinhão 19
LOCALIZAÇÃO	Sitio São Bento – Fazenda São Bartolomeu
ÁREA TOTAL	10,937 alqueires
CADASTRO INCRA	627.097.000.264-1
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matricula 13279 - 1º CRI Paraguaçu Paulista - SP

Valor resultante da homogeneização de valores

- Valor médio por alq = R$ 28.000,00

Considerando os valores obtidos, o intervalo de Confiança, o nível de precisão e fundamentação, o resultado da homogeneização de valores e a atual conjuntura do mercado imobiliário local, verificamos que o valor mais adequado ao imóvel, dentro do intervalo de confiança é, portanto:

R$ 28.000,00 por alq

Composição do valo do terreno:

Área	alq	R$ Unit	R$ Total
TERRENO: Faz.S.Bartolomeu – Gleba 10 matr.13279	10,937	28.000,00	306.236,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

TERRENO 11

11	Terreno Jesuânia / MG
IMÓVEL	Lote de terreno urbano
LOCALIZAÇÃO	Rua 06 – L 12/Q D – Res. Bela Vista - Jesuânia
ÁREA TOTAL	250,00 m²
CADASTRO PREF.	-
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 15935 do 1º CRI – Lambari - MG

Valor resultante da homogeneização de valores

- Valor médio por m² = R$ 250,00

Considerando os valores obtidos, o intervalo de Confiança, o nível de precisão e fundamentação, o resultado da homogeneização de valores e a atual conjuntura do mercado imobiliário local, verificamos que o valor mais adequado ao imóvel, dentro do intervalo de confiança é, portanto:

R$ 250,00 por m²

Composição do valo do terreno:

Área	M²	R$ Unit	R$ Total
TERRENO: Jesuania – Lote 12 matr 15935	250,00	250,00	62.500,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

TERRENO 12

12	Terreno Ibiúna / SP
IMÓVEL	Lote de terreno urbano
LOCALIZAÇÃO	L 11/Q 6 – Rua 07 – Residencial São Lucas
ÁREA TOTAL	250,00 m²
CADASTRO PREF.	40.94963.41.06.0178.00.000
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 22414 do 1º CRI Ibiúna

Valor resultante da homogeneização de valores

- Valor médio por m² = R$ 400,00

Considerando os valores obtidos, o intervalo de Confiança, o nivel de precisão e fundamentação, o resultado da homogeneização de valores e a atual conjuntura do mercado imobiliário local, verificamos que o valor mais adequado ao imóvel, dentro do intervalo de confiança é, portanto:

R$ 400,00 por m²

Composição do valo do terreno:

Área	M²	R$ Unit	R$ Total
TERRENO: Ibiuna – Lote 11 matr.22414	250,00	400,00	100.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

TERRENO 13

13	**Terreno Ibiúna / SP**
IMÓVEL	Lote de terreno urbano
LOCALIZAÇÃO	L 29/Q 6 – Rua 09 – Residencial São Lucas
ÁREA TOTAL	250,00 m²
CADASTRO PREF.	40.94963.41.06.0438.00.000
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 22532 do 1º CRI Ibiúna

Valor resultante da homogeneização de valores

- Valor médio por m² = R$ 400,00

Considerando os valores obtidos, o intervalo de Confiança, o nível de precisão e fundamentação, o resultado da homogeneização de valores e a atual conjuntura do mercado imobiliário local, verificamos que o valor mais adequado ao imóvel, dentro do intervalo de confiança é, portanto:

R$ 400,00 por m²

Composição do valo do terreno:

Área	M²	R$ Unit	R$ Total
TERRENO: Ibiuna – Lote 29 matr.22532	250,00	400,00	100.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

TERRENO 14

14	**Terreno Ponta Grossa / PR**
IMÓVEL	Terreno urbano
LOCALIZAÇÃO	Lote 05/A – Q 2 - Chácara Sta Tereza – Bairro Colônia Dona Luiza – Quadrante SO
ÁREA TOTAL	500,00 m²
CADASTRO PREF.	14-4-01-76-0520-000
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 50628 – 1º CRI Ponta Grossa - PR

Valor resultante da homogeneização de valores

- Valor médio por m² = R$ 250,00

Considerando os valores obtidos, o intervalo de Confiança, o nível de precisão e fundamentação, o resultado da homogeneização de valores e a atual conjuntura do mercado imobiliário local, verificamos que o valor mais adequado ao imóvel, dentro do intervalo de confiança é, portanto:

R$ 250,00 por m²

Composição do valo do terreno:

Área	M²	R$ Unit	R$ Total
TERRENO: Ponta Grossa – Lote 5-A matr.50628	500,00	250,00	125.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

TERRENO 15

15	Terreno Ponta Grossa / PR
IMÓVEL	Terreno urbano
LOCALIZAÇÃO	Lote 05/B – Q 2 - Chácara Sta Tereza – Bairro Colônia Dona Luiza – Quadrante SO
ÁREA TOTAL	500,00 m²
CADASTRO PREF.	14-4-01-76-0510-000
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 50629 – 1º CRI Ponta Grossa - PR

Valor resultante da homogeneização de valores

- Valor médio por m² = R$ 250,00

Considerando os valores obtidos, o intervalo de Confiança, o nível de precisão e fundamentação, o resultado da homogeneização de valores e a atual conjuntura do mercado imobiliário local, verificamos que o valor mais adequado ao imóvel, dentro do intervalo de confiança é, portanto:

R$ 250,00 por m²

Composição do valo do terreno:

Área	M²	R$ Unit	R$ Total
TERRENO: Ponta Grossa – Lote 5-B matr.50629	500,00	250,00	125.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

TERRENO 16

16	Terreno Ponta Grossa / PR
IMÓVEL	Terreno urbano
LOCALIZAÇÃO	Lote 06/A – Q 2 - Chácara Sta Tereza – Bairro Colônia Dona Luiza – Quadrante SO
ÁREA TOTAL	500,00 m²
CADASTRO PREF.	14-4-01-76-0500-000
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 51170 – 1º CRI Ponta Grossa - PR

Valor resultante da homogeneização de valores

- Valor médio por m² = R$ 250,00

Considerando os valores obtidos, o intervalo de Confiança, o nível de precisão e fundamentação, o resultado da homogeneização de valores e a atual conjuntura do mercado imobiliário local, verificamos que o valor mais adequado ao imóvel, dentro do intervalo de confiança é, portanto:

R$ 250,00 por m²

Composição do valo do terreno:

Área	M²	R$ Unit	R$ Total
TERRENO: Ponta Grossa – Lote 6-A matr.51170	500,00	250,00	125.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

TERRENO 17

17	Terreno Ponta Grossa / PR
IMÓVEL	Terreno urbano
LOCALIZAÇÃO	Lote 06/B – Q 2 - Chácara Sta Tereza – Bairro Colônia Dona Luiza – Quadrante SO
ÁREA TOTAL	500,00 m²
CADASTRO PREF.	14-4-01-76-0490-000
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 51170 – 1º CRI Ponta Grossa - PR

Valor resultante da homogeneização de valores

- Valor médio por m² = R$ 250,00

Considerando os valores obtidos, o intervalo de Confiança, o nível de precisão e fundamentação, o resultado da homogeneização de valores e a atual conjuntura do mercado imobiliário local, verificamos que o valor mais adequado ao imóvel, dentro do intervalo de confiança é, portanto:

R$ 250,00 por m²

Composição do valo do terreno:

Área	M²	R$ Unit	R$ Total
TERRENO: Ponta Grossa – Lote 6-B matr.51170	500,00	250,00	125.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

TERRENO 18

18	Terreno Paranaguá / PR
IMÓVEL	Terreno Urbano
LOCALIZAÇÃO	Frente Rua Dr Roque Vernalha – Vila de Alexandra - Paranaguá
ÁREA TOTAL	1300,00 m²
CADASTRO PREF.	08.1.13.002.0072.000-02
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 55274 - 1º CRI Paranaguá - PR

Valor resultante da homogeneização de valores

- Valor médio por m² = R$ 160,00

Considerando os valores obtidos, o intervalo de Confiança, o nível de precisão e fundamentação, o resultado da homogeneização de valores e a atual conjuntura do mercado imobiliário local, verificamos que o valor mais adequado ao imóvel, dentro do intervalo de confiança é, portanto:

R$ 160,00 por m²

Composição do valo do terreno:

Área	M²	R$ Unit	R$ Total
TERRENO: Paranaguá – Lote matr.55274	1.300,00	160,00	208.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

TERRENO 19

19	Terreno Pimenta / MG
IMÓVEL	Uma Gleba denominada Fazenda Riachuelo
LOCALIZAÇÃO	Faz. Riachuelo – município de Pimenta - MG
ÁREA TOTAL	69,78 hectares
CADASTRO INCRA	950.076.556.947-3
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 66907 – 1º CRI Formiga - MG

Valor resultante da homogeneização de valores

- Valor médio por ha = R$ 16.000,00

Considerando os valores obtidos, o intervalo de Confiança, o nível de precisão e fundamentação, o resultado da homogeneização de valores e a atual conjuntura do mercado imobiliário local, verificamos que o valor mais adequado ao imóvel, dentro do intervalo de confiança é, portanto:

R$ 16.000,00 por m²

Composição do valo do terreno:

Área	Há	R$ Unit	R$ Total
TERRENO: Pimenta – matr.66907	69.78	16.000,00	1.116.480,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

TERRENO 20

20	CEPEC / MG
IMÓVEL	Parte do imóvel Rural denominado Água Limpa e Córrego dos Florindos
LOCALIZAÇÃO	Distrito de Martins Soares
ÁREA TOTAL	17,18,50 hectares
CADASTRO INCRA	-
TÍTULO DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 4.189 – 1º CRI Manhumirim - MG

Valor resultante da homogeneização de valores acrescidos das benfeitorias.

- Valor médio por ha = R$ 150.000,00

Considerando os valores obtidos, o intervalo de Confiança, o nível de precisão e fundamentação, o resultado da homogeneização de valores e a atual conjuntura do mercado imobiliário local, verificamos que o valor mais adequado ao imóvel, dentro do intervalo de confiança é, portanto:

R$ 150.000,00 por HA

Composição do valo do terreno:

Área	Há	R$ Unit	R$ Total
TERRENO: CEPEC – matr.4189 COM BENFEITORIAS	17.1850	150.000,00	2.550.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

08. TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluídos todos os procedimentos técnicos e normativos, admissíveis em Engenharia de Avaliações, certificamos que o valor de mercado dos bens imóveis de propriedade da **FERTILIZANTES HERINGER S.A. – denominados de IMÓVEIS NÃO OPERACIONAIS,** objeto deste Laudo, é de **R$ 8.782.087,25** (Oito milhões, setecentos e oitenta e dois mil, oitenta e sete reais e vinte e cinco centavos) para a data base de 28/02/2019. Vai o presente Laudo impresso em 32 (Trinta e duas) folhas digitalizadas de um só lado, sendo esta datada e assinada, ficando os signatários à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizer necessário.

Possuindo ainda 03 anexos, que tem por objetivo confirmar e comprovar nossa proposição.

Piracicaba, 30 de Março de 2.019.

SOPARCONSULT CONSULTORES EMPRESARIAIS LTDA
Edison F. Guassi - diretor

Responsáveis Técnicos:

Lúcio Antonio Lemes
Engº civil
CREA: 0601035461

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

ANEXO 01

TÍTULOS DE PROPRIEDADE

SOPARCONSULT Consultores Empresariais Ltda
Rua XV de Novembro, 944 – conj 113 – Piracicaba-SP CEP 13.400.370 fone/fax: 19-34229811 e-mail: soparconsult@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CLÁUDIA
ESTADO DE MATO GROSSO

MATRÍCULA 3.869

Ficha N.º 01F

Livro 2 Registro Geral

DATA: 25 de outubro de 2013.

IMÓVEL: Chácara nº 30 e 31-A (trinta e trinta e um - A) com área de 50.003,02 m² (cinquenta mil e três metros e dois centímetros quadrados), situada na Estrada Estela, localizada no loteamento denominado de CIDADE CLAUDIA, Gleba Celeste 5ª Parte, Município de Cláudia, Estado de Mato Grosso, dentro dos seguintes limites e confrontações:

Marcos	Azimutes	Distâncias (m)	Confrontações
07 - 02	349º 54' 42"	240,00	Estrada Ilka
02 - 03	74º 25' 38"	195,46	Estrada Estela
03 - 08	164º 20' 16"	243,68	Chácara nº 32
08 - 07	255º 40' 41"	218,82	Chácara nº 31

Cadastro Imobiliário na Prefeitura Municipal de Cláudia: NÃO CONSTA. **PROPRIETÁRIOS: GILSEU DOS SANTOS FRANCO,** brasileiro, agricultor, portador da carteira de identidade nº 3031738507 SSP/RS e inscrito no CPF/MF sob nº 485.620.840-34, casado com ROSELI INES FRANCO, brasileira, portadora da carteira de identidade nº 3048889319 SSP/RS e inscrita no CPF/MF sob nº 826.140.081-68, sob o regime de Comunhão Universal de Bens nos termos do assento 084 do Livro B-001 folhas 084 e vº do Cartório de Registro Civil de Lucas do Rio Verde/MT em 03/03/1989, residentes e domiciliados à Avenida Juscelino Kubitscheck, Município de Cláudia/MT e **EURICO RODRIGUES FRANCO,** brasileiro, agricultor, portador da Carteira de Identidade nº 2006104026 SSP/RS e inscrito no CPF/MF sob nº 043.125.380-34, casado com ONORINA DOS SANTOS FRANCO, portadora da carteira de identidade nº 7026947403 SSP/RS e inscrita no CPF/MF 331.047.350-34, conforme Certidão de Casamento nº 6.385 fls. 274 vº do Livro B-19, do Cartório de Registro Civil de Santo Ângelo/RS, em 25/07/1961, residentes e domiciliados à Avenida Juscelino Kubitscheck, Município de Cláudia/MT. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 3.814 de 13/08/2013, livro 2 de registro geral deste Serviço Registral Imobiliário. Protocolo nº 11.814 de 25/10/2013. O Referido é verdade e dou fé. Elisabete Cenci - Registradora Substituta. Emolumentos: R$ 51,00.

Av-1/3.869 - 25 de outubro de 2013. Protocolo nº 11.814 de 25/10/2013. Em observância ao disposto no artigo 230, da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, averbo a existência do seguinte ônus sobre o imóvel: **CONDIÇÃO:** Conforme consta da Av-1/3.814, de 13/08/2013, matrícula 3.814, o proprietário obriga-se a ceder gratuitamente à Colonizadora Sinop S/A, a faixa de terras necessária à construção de estradas de ferro ou de rodagem, que futuramente possam vir a atravessar o imóvel, bem como a canalização de água ou energia elétrica. Obriga-se ainda a cumprir as programações do projeto de colonização aprovado pelo INCRA a legislação agrária vigente e preservar a floresta na forma do Artigo 16, letra "A" do Código Florestal. A matrícula acima referida é do livro 2 de Registro Geral deste Serviço Registral Imobiliário. O referido é verdade e dou fé. Elisabete Cenci - Registradora Substituta. Sem Custas.

Av-2/3.869 - 25 de outubro de 2013. Protocolo nº 11.814 de 25/10/2013. Em observância ao disposto no artigo 230, da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, averbo a existência do seguinte ônus sobre o imóvel: **PENHORA:** Conforme consta da Av-2/3.814 de 13/082013, matrícula 3.814, o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos termos de substituição de penhora, datado de 27/01/2003, extraído dos autos de Execução nº 43/2000 da Única Vara Cível da Comarca de Lucas do Rio Verde/MT, em que é exeqüente FERTILIZANTES HERINGER LTDA, e executado EURICO RODRIGUES FRANCO, acima qualificado. A matrícula acima referida é do livro 2 de Registro Geral deste Serviço Registral Imobiliário. O referido é verdade e dou fé. Elisabete Cenci - Registradora Substituta. Sem Custas.

Av-3/3.869 - 25 de outubro de 2013. Protocolo nº 11.814 de 25/10/2013. Em observância ao disposto no artigo 230, da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, averbo a existência do seguinte ônus

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

RUBRICA

MATRÍCULA (CONTINUAÇÃO)	Ficha N.º
3.869	01V

sobre o imóvel: **PENHORA:** Conforme consta da Av-3/3.814, matricula 3.814, o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos termos do Mandado extraído dos autos nº 17/2008 de carta precatória em tramite na Vara Única desta Comarca Execução nº 306/2007, em que é exeqüente NOELI IVANI ALBERTI, brasileira, portadora da carteira de identidade nº 4.324.670-4 SSP/PR, inscrita no CPF/MF nº 097.578.208-81, residente e domiciliada á Rua Julio de Castilho, 169, quadra 58 lote 9-A, Município de Lucas do Rio Verde/MT, e executados EURICO RODRIGUES FRANCO e sua esposa ONORINA DOS SANTOS FRANCO, valor da causa R$ 337.875,45. A matricula acima referida é do livro 2 de Registro Geral deste Serviço Registral Imobiliário. O referido é verdade e dou fé. Elisabete Cenci - Registradora Substituta. Sem Custas.

Av-4/3.869 - 26 de dezembro de 2013. Protocolo nº 12.083 de 09/12/2013. **ALTERAÇÃO DE SITUAÇÃO:** Através da Lei Municipal nº 499/2013 de 03/12/2013 fica REVOGADA a Lei Municipal nº 454/2012 de 17/12/2012, que dispõe sobre a expansão do perímetro urbano do Município Cláudia/MT. Em decorrência, o imóvel objeto desta matricula deixou de integrar o perímetro urbano, retornando á situação de imóvel rural. **ELEMENTOS CADASTRAIS - INCRA: Denominação:** Chácaras 30 e 31 Bairro Brasília **Localização:** Est. Glays. **Código do Imóvel:** 901.431.100.463-1; CCIR nº 11131025096 expedido em 07/12/2013 - área total: 25,40 ha, módulo fiscal: 100,00 ha - número módulos: 0,250 - Fração Mínima de Parcelamento: 4,00 ha. Nome do detentor: EURICO RODRIGUES FRANCO E OUTROS. Nacionalidade: Brasileira. NIRF:5.633.519-9. O referido é verdade e dou fé. Elisabete Cenci - Registradora Substituta. Emolumentos: R$ 10,10.

Av-5/3.869 - 06 de fevereiro de 2014. Protocolo nº 12.346 de 30/01/2014. **TERMO DE ANUÊNCIA:** Conforme termo de anuência datado de 24/01/2014 expedido em Lucas do Rio Verde/MT, com firma reconhecida em 27/01/2014 no 2º Ofício Extrajudicial de Lucas do Rio Verde/MT, a exequente Noeli Ivani Alberti, autorizou a baixa da Penhora constante da averbação **Av-3/3.869** desta matrícula. O referido é verdade e dou fé. Aparecida Maria Hartmann - Registradora Substituta. Emolumentos: R$ 10,10.

Av-6/3.869 - 06 de fevereiro de 2014. Protocolo nº 12.347 de 30/01/2014. **CONVENÇÃO ANTENUPCIAL:** Pela escritura pública de convenção de pacto antenupcial, lavrada em 01/02/1989, livro 001, folhas 040 e vº no CRC de Lucas do Rio Verde/MT, os proprietários GILSEU DOS SANTOS FRANCO e sua esposa ROSELI INES FRANCO, acima qualificados adotaram o regime de comunhão universal de bens, comunicando-se assim os bens presentes e futuros que os mesmos possuem ou venham a possuir, bem como os havidos e os que houverem por doação ou sucessão com os seus frutos e rendimentos. O referido é verdade e dou fé. Aparecida Maria Hartmann - Registradora Substituta. Emolumentos: R$ 10,10.

R-7/3.869 - 06 de fevereiro de 2014. Protocolo nº 12.347 de 30/01/2014. **DAÇÃO EM PAGAMENTO:** Por escritura pública de dação em pagamento lavrada em 30/01/2014 folhas 011/017, do livro 49-E do 2º Ofício Extrajudicial de Cláudia/MT, pelo preço certo e ajustado de **R$ 393.639,40** (trezentos e noventa e três mil seiscentos e trinta e nove reais e quarenta centavos), os proprietários, EURICO RODRIGUES FRANCO e sua esposa ONORINA DOS SANTOS FRANCO, GILSEU DOS SANTOS FRANCO e sua esposa ROSELI INES FRANCO, acima qualificados, deram em pagamento a **FERTILIZANTES HERINGER S/A,** inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.266.175/0032-84, com sede à Rua Alberto Saddi, 1.085, Distrito Industrial, Município de Rondonópolis/MT, o imóvel objeto desta matrícula, em pagamento de dívida de igual valor, e em cumprimento da acordo judicial nos autos do processo nº 107/2004 (3990) de Ação de Execução em trâmite na Vara Cível da Comarca de Lucas do Rio Verde/MT, transmitindo-lhe em caráter irrestrito e incondicional e de forma irrevogável e irretratável a posse, domínio, direitos e ações sobre o imóvel objeto desta matrícula. Condições: Não há. Eu, Aparecida Maria Hartmann - Registradora Substituta, mandei digitar, conferi, dou fé e subscrevo. Emolumentos: R$ 3.116,60, calculado sobre o valor declarado de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CLÁUDIA
ESTADO DE MATO GROSSO

MATRÍCULA 3.869

Ficha N.º 02F

Livro 2 Registro Geral

R$ 393.639,40.

Av-8/3.869 - 16 de fevereiro de 2017. Protocolo nº 19.076 de 15/02/2017. BAIXA DE PENHORA: Em cumprimento ao ofício nº 1350/2016 de 24/11/2016, extraído do processo nº 109-96.2000.811.0045 (código 3990), subscrito pelo M.M. Juiz de Direito Gleidson de Oliveira G. Barbosa, da Segunda Vara Cível da Comarca de Lucas do Rio Verde/MT, em que é exequente: FERTILIZANTES HERINGER LTDA e executado: EURICO RODRIGUES FRANCO, acima qualificados, averbo nesta data a BAIXA da penhora averbada sob Av-2/3.869 desta matrícula. O referido é verdade e dou fé. Elisabete Cenci - Registradora Substituta. Emolumentos: R$ 12,30.

CERTIDÃO

Protocolo (Pedido de Certidão) nº. 40.805
Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução fiel da MATRÍCULA Nº. 3.869 (TRÊS MIL OITOCENTOS E SESSENTA E NOVE) Livro 2 de Registro Geral, com 2 fichas, e tem valor de certidão, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei nº. 6.015.

Claudia/MT, 28 de janeiro de 2019.

1º Ofício Extrajudicial Cláudia-MT
Graciele Maria de Silvestre
Escrevente Autorizado

1º REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS - CLÁUDIA - MT

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso — Ato de Notas e Registro Código do Cartório: 171

Selo de Controle Digital
Cód. Ato(s): 176.(1) 177(1)
BFK30648 R$ 23,82
Consulte: www.tjmt.jus.br/selos

SELO DIGITAL

PRAZO DE VALIDADE DA CERTIDÃO - 30 DIAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MEDIANEIRA - PR.
Avenida Brasília, 1460
TITULAR: NADIR MARIA F. DELLA PASQUA
C.P.F. 355474819/20

REGISTRO GERAL

FICHA 001

MATRICULA N.º 5.110

RUBRICA

DATA: 08 de setembro de 1977.
IMÓVEL: LOTE RURAL Nº 220, com a área de 265.000m2, situado no 5º - Polígono deste município, sem benfeitorias, com as seguintes confrontações: ao Norte com o Lageado Pinhal; ao Sul com os lotes rurais - 226, 227 e 228 de José Barbieri Filho, com 295mts; a Leste com o lote rural 221 de Olimpio Camatti com 1.470mts e a Oeste com o lote - rural 219 de Guilherme Fleck, com 1.335mts.
PROPRIETÁRIA: INDUSTRIAL E AGRÍCOLA BENTO GONÇALVES LTDA., com sede nesta cidade, repr. por seu sócio liquidatário sr.Osório Pasqual - Fellini, brasileiro, casado, do comércio, residente nesta cidade, / CIC nº059.999.879-20, conf.poderes que lhe confere a Ata de Assembléia nº16 de 27/06/76.
REGISTRO ANTERIOR: 1.849 livro 3-B de Fóz do Iguaçu-Pr. Dou fé.

R1-5.110. Protocolo 12.250. 08 de setembro de 1977.
TRANSMITENTE: INDUSTRIAL E AGRÍCOLA BENTO GONÇALVES LTDA., acima - qualificada.
ADQUIRENTES: FELICITA ROLDO, brasileira, solteira, do lar, residente neste município, CIC nº241.276.809-97 e INÊS ROLDO, brasileira,- solteira, do lar, residente neste município, CIC nº225.380.119-49.
TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas da - Tabeliã Telma Aguirra Pilagalo, desta cidade, datada de 02 de setembro de 1977, no livro 25-N, fls 77.-
VALOR: Cr$ 7,20, sendo avaliado pela Ag.de Rendas por Cr$ 400.000,-00. Cert.de Reg.de Sit.do INPS nº043432. Incra 721.131.007.196, área total 26,5, mód.30,1, nº de mód.0,88 e F.M.P. 25,0ha. E ainda - como anuentes Modesto Roldo e sua mulher Gemma Camatti Roldo, brasileiros, casados, residentes nesta cidade, ele do comércio, ela do - lar, CIC nº036.608.699-53.Dou fé.

R2-5.110. Protocolo 12.250. 08 de setembro de 1977.
USUFRUTUÁRIOS: MODESTO ROLDO e sua mulher, acima qualificados.
NÚ -PROPRIETÁRIAS: FELICITA ROLDO e INÊS ROLDO, acima qualificadas.
TÍTULO: Usufruto, Público de 02 de setembro de 1977, no livro 25-N- fls 77, nas Notas da Tabeliã Telma Aguirra Pilagalo, desta cidade.
O Usufruto extingue-se por morte do último membro do casal usufru - tuário. Dou fé.

AV3-5.110. Protocolo 21.381. 29 de Novembro de 1978.
LUIZ ROLDO, brasileiro, solteiro, do comércio, residente n/cidade, CPF nº 197.754.829-68, COMERCINDO SCHIOCHET e sua mulher MARGARIDA ROLDO - SCHIOCHET, brasileiros, casados, residentes em Caxias do Sul-Rs, CIC nº. 089.933.600/06, RITA ROLDO, brasileira, solteira, estudante maior, residente em Porto Alegre-Rs, EMMINIA ROLDO ORTIGARA, brasileira, viúva, - professora, residente em Cascavel, Pr; TRANQUILO ROLDO, brasileiro, solteiro, auxiliar de laboratório, residente em Maringá, Pr, CIC nº199.584.129 e TEREZINHA ROLDO, brasileira, solteira, enfermeira, residente em - Porto Alegre-Rs, declara que tem conhecimento do ato da Compra e venda, feita em favor de FELICITA ROLDO e INÊS ROLDO e dão Adesão aos - mesmos, nos termos da Escritura Pública de Ratificação, lavrada nas Notas do 1º Tabelionato desta cidade, no livro 26-N, fls 125 em data de 13 de Novembro de 1978, referente ao imóvel constante desta matri

SEGUE NO VERSO

MATRICULA Nº 5.110

Certifico que o selo de AUTENTICIDADE Foi impresso na última folha do documento entregue à parte.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

CONTINUAÇÃO

cula. O Referido é verdade e dou fé.

R4-5.110. Protocolo nº40.753. 02 de agosto de 1985.
TRANSMITENTE: FELICITA ROLDO, brasileira, solteira, maior, do lar, resi - dente nesta cidade, CPF nº241.276.809-97, neste ato representada pelo procurador sr. Luiz Roldo, brasileiro, casado, do comércio, residente nes ta cidade, CPF nº197.754.829-68, confrome procuração lavrada nas Notas do Tab. desta cidade, livro 30-P, fls 023.
ADQUIRENTE: INES ROLDO SPEGGIORIN, brasileira, casado, do lar, residente neste Municipio, CI nº1.348605-Pr, CPF nº225.380.119-49.
PUBLICO: Escritura Pública de compra e venda, lavrada nas Notas do Ta belionato desta cidade, datada de 23 de julho de 1985, no livro nº51N às fls 181.
VALOR: Cr$9.600.000. Certificado de cadastro do Incra nº721 131 007- 1,17 e FMP.3,0. Declarado pelo outorgante não ser responsavel direta pelo recolhimento à Previdência Social Rural. Sendo que, a outorgan- te vende sómente 50% do imóvel, a parte de área que lhe cabe, permane necendo o usufruto do imóvel, em favor dos usufrutuários, como con ta no R2-5.110. c/cr$155.709. CPC.7.785 e FP.31.142. Dou fé.

R5-5.110. Protocolo nº48.087. 11 de julho de 1988.
TRANSMITENTES: INES ROLDO SPEGGIORIN, do lar e seu marido, GERMANO LU- CIANO SPEGGIORIN, agricultor, brasileiros, casados, residentes em Mate - lândia-Pr, portadores do CPF sob nº029.081.669-68 e 225.380.119-49, - respectivamente.
ADQUIRENTES: PAULO ANTONIO COSMO, brasileiro, solteiro, maior, do comér- cio, residente nesta cidade, CI nº8810165-6-Pr, CPF nº368.470.209-97; AMA DEU ANTONIO, brasileiro, casado, do comércio, residente nesta cidade, por tador da C.Ident.nº989.125-Pr e do CPF sob nº368.438.659-68 e NEUSO- ANTONIO, brasileiro, casado, do comércio, residente nesta cidade, porta - dor da C.Ident.nº3.893880-0-Pr, CPF nº523.925.629-20.
PUBLICO: Escritura Pública de compra e venda, lavrada nas Notas do Ta belionato desta cidade, datada de 23 dejunho de 1988, no livro nº67-N às fls 053.
VALOR: Cz$3.000.000,00. Certificado de cadastro do Incra nº721 131 0 07 196-6, área total 26,5. mód.18,0. nº de mód.1,17 e FMP.3,0. Declara- rado pelos outorgantes não serem responsaveis diretos pelo recolhi - mento à Previdência Social Rural. c/cz$7.172,51 e FP.1.434,52. Dou fé.

AV6-5.110. Protocolo nº48.087. 11 de julho de 1988. Conforme Escritu ra Pública de Renuncia de Usufruto, lavrada nas Notas do Tabelionato- desta cidade, datada de 22 de junho de 1988, no livro 64-N, às fls 001, a sra. Gemma Camatti Roldo, desiste do usufruto em favor dos sra. Ines- Roldo Speggiorin e seu marido, Germano Luciano Speggiorin, para vender como de fato vendido tem aos srs. Paulo Antonio Cosmo e outros, constan te na Escritura reagit, digo, registrada sob R5-5.110, da presente. Dfá.

R7-5.110. Protocolo nº65.877. 23 de dezembro de 1996. Credora: SAN - TISTA ALIMENTOS S/A, com sede na Capital do Estado do São Paulo, ins - crita no COC/MF sob nº33.009.960/0001-71, neste ato representada pelo procurador sr. Saulo Vieira de Barros, brasileiro, casado, do comércio, - port.da C.Ident.nº1.396.574-Pr, residente em Cascavel-Pr, habilitado - nos termos da procuração lavrada às fls 76 do livro 1.322, aos 06/1

SEGUE

Certifico que o selo de AUTENTICIDADE foi impresso na última folha do documento entregue à parte.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

RUBRICA

FICHA 002/ 5.110

CONTINUAÇÃO

1996,das Notas do cart.do 5º Oficio de São Paulo-SP.DEVEDORES: NEUSO-ANTONIO,agricultor e sua mulher,ANGELA MARIA COLLA ANTONIO,do lar,brasileiros,casados pelo regime de comunhão universal de bens,portadores do CPF nº523.925.629-20 e 699.551.239-15,respectivamente.PAULO ANTONIO COSMO, agricultor e sua esposa Sra. MARILENE ANTONIO COSMO,do lar, brasileiros, casados por Regime de Comunhão Parcial de Bens,ele no CPF nº 368.470.209-97, e ela no CPF nº 493.051.319-72, respectivamente, AMADEU ANTONIO, agricultor, e sua esposa Sra. DULCI NEUSA ANTONIO, do lar brasileiros, casados sob Regime de Comunhão Universal de Bens,portadores do CPF nº ele 368.438.659-68 e ela 930.722.609-15.PUBLICO: Escritura Pública de Constituição de Hipoteca,para Garantia Parcial de Entrega Futura de Mercadorias e outras Avenças, lavrada nas Notas do Tabelionato desta cidade, datada de 19 de dezembro de 1.996, no Livro nº 102-N, às fls 168. Pelas partes e pela escritura mencionada, foi dito que tem justo e contratado,que, a credora para dar consecução às suas atividades, necessita do produto soja em grãos, da safra atual e vindouras, - baseada nessa necessidade, a credora contratou ou contratará, através de suas unidades de compras a aquisição do referido produto dos Devedores., para entrega futura com preço certo e/ou a fixar, conforme especificado nos correspondentes contratos de compra e venda emitidos pela credora e aceitos pelos devedores. As partes contratantes atribuem à dívida o valor de R$-300.000,00 (trezentos mil reais), o qual fica sujeito à correção monetária de acordo com índice oficial que reflita a inflação. Hipoteca de 1º grau, sem concorrência de terceiros. Obrigam-se as partes por todas as demais condições estipuladas na Escritura da qual fica uma cópia arquivada neste Ofício.c/3.652,00 VRC.Dou fé.

AV8-5.110. Protocolo nº65.899. 23 de dezembro de 1996.Conforme Requerimento do sr.Paulo Antonio Cosmo e de acordo com a certidão de casamento nº3.855,do livro B-16, fls 193, do cart.de Registro civil desta cidade,fica averbado o estado civil do mesmo para casado,casamento - realizado pelo regime Parcial de Bens, com,Marilene Antonio Cosmo.Doc 911/96. Dou fé.

AV9-5.110. Protocolo nº69.605. 14 de outubro de 1998.Conforme Documento comprobatório exigido em Lei,que fica arquivado neste ofício, fica cancelada a hipoteca registrada sob R7-da presente. Doc.596/98.Dou fé.

R10-5.110. Protocolo nº 82.101. 23 de abril de 2.003.
TRANSMITENTES: AMADEU ANTONIO e sua mulher DULCI NEUSA ANTONIO, brasileiros, casados pelo Regime de Comunhão Universal de Bens, desde 01/10/1.977,do comércio, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua - Maranhão, nº 2.319, Cidade Alta, ele portador da Céd. de Ident.RG nº 989.125-0/SSP/PR, e inscrito no CPF sob nº 368.438.659-68, ela portadora da Céd. de Ident.RG nº 1.467.937-5/SSP/PR, e inscrita no CPF sob nº 930.722.609-15; e NEUSO ANTONIO e sua mulher ANGELA MARIA COLLA ANTONIO, brasileiros, casados pelo Regime de Comunhão Universal de Bens (conforme Pacto Antenupcial, registrado sob RA-8.730, livro 03, deste Ofício), residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Pernambuco, - nº 2.255, Cidade Alta, ele do comércio, portador da Céd. de Ident.RG- nº 3.893.880-0/SSP/PR, e inscrito no CPF sob nº 523.925.629-20, ela - do lar, portadora da Céd. de Ident.RG nº 5.059.012-7/SSP/PR, e inscrita no CPF sob nº 699.551.239-15.
ADQUIRENTE: SEBASTIÃO ANTONIO, brasileiro, engenheiro agrícola, pos -

SEGUE

Certifico que o selo de AUTENTICIDADE Foi impresso na última folha do documento entregue à parte.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

CONTINUAÇÃO

suindo Céd. de Ident.RG nº 3.231.208-0/SSP/PR, inscrição no CPF sob nº 476.193.179-53, com residência e domicílio nesta cidade, na Rua Argentina, nº 1.888, centro, viúvo.
PUBLICO: Escritura Pública de compra e venda, lavrada nas Notas do tabelionato desta cidade, datada de 19 de março de 2.003, no livro nº 146-N, às fls 124.
VALOR:R$-30.000,00. Guia de recolhimento de "Inter-vivos" no valor R$-600,00. Guia de recolhimento do "Funrejus", no valor de R$-60,00 recolhido pelo tab. de Notas desta cidade. Os outorgantes vendedores vendem tão sómente a parte que lhes cabem, ficando pertencendo ao sr. Sebastão Antonio a área de 176.666,66m2, e ao Sr. Paulo Antonio Cosmo e sua mulher Marilene Antonio Cosmo, a área de 88.333,33m2, permanecendo os mesmos em comum e indiviso. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural -CCIR 2000/2001/2002, céd. do imóvel no Incra sob nº 721131007196 6. Certidão de Regularidade Fiscal do Imóvel Rural nº 5.992.036, com validade até 11/09/2.003. Certidões Negativas de Débitos Ambientais nºs 157199 e 157192. Obrigam-se as partes pelas demais condições da Escritura. c/4.312,00VRC/R$-452,76. Medianeira, 25 de abril de 2.003. Doc. 387/2.003. Dou fé.

R11-5.110. Protocolo nº 84.195. 22 de dezembro de 2.003. Hipotecado o imóvel da presente à Cooperativa de Crédito Rural Cataratas do Iguaçú, conforme CRPH nº A341308 36-6, no valor de R$-28.518,00 com juros de 8,750% ao ano, sendo o vencimento para 25 de agosto de 2.004. Hipoteca de 1º grau. Valor destinado para custeio agrícola, sendo lavoura de milho, safra 2003/2004. Emitente e Hipotecante: Sebastião Antonio, já qualificado. Interv. Hipotecantes: Paulo Antonio Cosmo e Marilene Antonio Cosmo, já qualificados. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural-CCIR 2000/2001/2002. Comprovante de Pagamento dos ITRs por DARFs, exercícios de 1999 à 2003, nº de referência 0899099212. Obrigam-se as partes pelas demais condições da cédula. O Penhor da presente, foi registrado sob RA-12.737, livro 03, deste Ofício. c/63 0,00VRC/R$-66,15. Medianeira, 30 de dezembro de 2.003.Doc.435/2.003. Dou fé.

R12-5.110. Protocolo nº 84.196. 22 de dezembro de 2.003. Hipotecado o imóvel da presente à Cooperativa de Crédito Rural Cataratas do Iguaçú, conforme CRPH nº A341308 35-8, no valor de R$-40.600,20 com juros de 8,750% ao ano, sendo o vencimento para 25 de agosto de 2.004. Hipoteca de 2º grau. Valor destinado para custeio agrícola, sendo lavoura de soja, safra 2003/2004. Emitente e Hipotecante: Sebastião Antonio, já qualificado. Interv. Hipotecantes: Paulo Antonio Cosmo e Marilene Antonio Cosmo, já qualificados. Obrigam-se as partes pelas demais condições da cédula. O Penhor da presente, foi registrado sob RA-12.738, livro 03, deste Ofício. c/630,00VRC/R$-66,15. Medianeira, 30 de dezembro de 2.003. Doc. 436/2.003. Dou fé.

AV13-5.110. Protocolo nº 84.823. 30 de março de 2.004. Conforme documentos comprobatórios exigidos em lei, que ficam arquivados neste Ofício, ficam canceladas as hipotecas registradas sob R11 e R12 da presente. c/80,00VRC/R$-8,10. Medianeira, 31 de março de 2.004. Doc. 210/2.004. Dou fé.

R14-5.110. Protocolo nº 86.704. 11 de novembro de 2.004. Hipotecado o imóvel da presente a Cooperativa de Crédito Rural Cataratas do Iguaçú

SEGUE

Certifico que o selo de AUTENTICIDADE foi impresso na última folha do documento entregue à parte.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

RUBRICA

FICHA 003/5.110

CONTINUAÇÃO

conforme CRPH nº A45230493-8, no valor de R$-37.607,65 com juros de 6,000063% pontos percentuais efetivos ao ano, sendo o vencimento para 29 de julho de 2.006. Hipoteca de 1º grau. Valor destinado para custeio agrícola, de 64,12 ha de soja, safra verão 2004/2005. - Emitente e Hipotecante: Sebastião Antonio, já qualificado. Obrigam-se as partes pelas demais condições da cédula. CCIR 2000/2001/2002. Comprovante de pagamento dos ITRs, por DARFs 1999 à 2003, nº de referência 089299212. O Penhor da presente cédula, foi registrado sob RA-13.258, livro 03, deste Ofício. c/630,00VRC/R$-66,15 - Medianeira, 12 de novembro de 2.004. Doc. 329/2.004. Dou fé.

R15-13.261. Protocolo nº 85.705. 11 de novembro de 2.004. Hipotecado o imóvel da presente a Cooperativa de Crédito Rural Cataratas do Iguaçú, conforme CRPH nº A45230490-3, no valor de R$-37.642,84 com juros de 6,000063% pontos percentuais efetivos ao ano, sendo o vencimento para 29 de julho de 2.005. Hipoteca de 2º grau. Valor destinado para custeio agrícola, sendo lavoura de soja safra de verão 2004/2005. Emitente e Hipotecante: Sebastião Antonio, já qualificado. - Obrigam-se as partes pelas demais condições da cédula. O Penhor da - referida cédula, foi registrado sob RA-13.261, livro 03, deste Ofício. c/630,00VRC/R$-66,15 - Medianeira, 12 de novembro de 2.004. Doc. 330/2.004. Dou fé.

AV: Conforme artigo 213, parágrafo 1º da Lei 6.015, fica corrigido - o R15 da presente, que onde se lê R15-13.261, leia-se R15-5.110. dá

AV16-5.110. Protocolo nº 89.212. 03 de outubro de 2.005. Conforme documentos comprobatórios exigidos em lei, que ficam arquivados neste Ofício, ficam canceladas as hipotecas registradas sob R14 e R15 da presente. c/80,00VRC/R$-8,40 - Medianeira, 06 de outubro de 2.005. Doc. 862/2.005. Dou fé.

R17-5.110. Protocolo nº 89.213. 03 de outubro de 2.005. Hipotecado o imóvel da presente a Cooperativa de Crédito de Livre Admissão Cataratas do Iguaçú, com sede nesta cidade, conforme CRPH nº A55230414-0,- no valor de R$-33.250,04 com juros de 8,750% ao ano, sendo o vencimento para 20 de julho de 2.006. Hipoteca de 1º grau. Valor destinado para custeio agrícola, sendo 70,45 ha de soja, safra verão 2005/2006. Emitente e Garantidor: Sebastião Antonio já qualificado. Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural-NIRF 0.892.991-2, com validade até 22/12/2.005. Obrigam-se as partes pelas demais condições - da cédula. O Penhor da referida cédula, foi registrado sob RA-13.841 livro 03, deste Ofício. c/630,00VRC/R$-66,15 - Medianeira, 06 de outubro de 2.005. Doc. 341/2.005. Dou fé.

R18-5.110. Protocolo nº 89.214. 03 de outubro de 2.005. Hipotecado o imóvel da presente a Cooperativa de Crédito de Livre Admissão Cataratas do Iguaçú, com sede nesta cidade, conforme CRPH nº A55230415-8 no valor de R$-33.250,04 com juros de 6,000063% ao ano, sendo o vencimento para 20 de julho de 2.006. Hipoteca de 2º grau. Valor destinado para custeio agrícola, sendo 70,45 ha de soja, safra verão 2005/2006. Emitente e Garantidor: Sebastião Antonio, já qualificado. Obrigam-se as partes pelas demais condições da cédula. O Penhor da referida foi, registrado sob RA-13.842, livro 03, deste Ofício. c/630,00

SEGUE

Certifico que o selo de AUTENTICIDADE foi impresso na última folha do documento entregue à parte.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

CONTINUAÇÃO

VRC/R$-66,05. Medianeira, 06 de outubro de 2.005. Doc.342/2.005. Dou-fé.

R19-5.110. Protocolo nº 93.710. 06 de março de 2007.
AUTO DE PENHORA E DEPÓSITO: Recebido do Cartório Cível desta cidade, extraído dos autos de **Execução nº 185/99**, em que figura como exequente **FERTILIZANTES HERINGER LTDA.** move contra, **PAULO ANTONIO COSMO**, procedo o registro do Auto de Penhora e Depósito para assegurar o pagamento da dívida que lhe é devido. Valor: R$ 210.309,59. Guia de Recolhimento do **Funrejus,** no valor de **R$420,00**, recolhido pela parte aos 15 de março de 2007. c/1260VRC/R$132,30. Medianeira, 16 de março de 2007. Dou Fé.

R20-5.110. Protocolo nº 109.701. 14 de junho de 2011.
TRANSMITENTES: **PAULO ANTONIO COSMO**, produtor rural, inscrito no CPF/MF sob nº 368.470.209-97, e sua esposa a Sra. **MARILENE ANTONIO COSMO**, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº 493.051.319-72, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Avenida Brasília, 1107, 01, 2º Piso, nesta cidade.
ADQUIRENTE: FERTILIZANTES HERINGER LTDA, pessoa jurídica de direito, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.266.175/0001-88, com sede social na Rodovia BR 262, Km 12 Município de Viana Estado do Espírio Santo; Neste ato representada por seu sócio gerente, Almir Gonçalves de Miranda, brasileiro, casado, industrial, portador da CI.RG nº 807.310/SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob nº 142.414.126-53, residente e domiciliado na Rua Guaicurus, nº 266, Bairro Jardim Itapuan, Paulina, Estado de São Paulo.
TÍTULO: Carta de Adjudicação, extraída dos autos nº 185/99 de Execução em que Fertilizantes Heringer Ltda, move em face de Paulo Antonio Cosmo, sendo a final Julgado por sentença em data de 26 de abril de 2011, do Juízo desta Comarca, que transitou em Julgado, assinado pela MM. Juíza de Direito, Dra. Marcela Simonard Loureiro.
VALOR: R$180.000,00 (cento e oitenta mil reais). Guia de recolhimento **"ITBI"**, no valor de R$3.600,00, expedida pela Secretaria Municipal desta cidade, que avaliou o imóvel no valor de R$180.000,00. Guia de recolhimento Funrejus nº 11011029700150771, no valor de R$360,00, recolhido pela parte interessada em data de 28/06/2011. **Do imóvel da presente coube a Fertilizantes Heringer Ltda, a área de 88.333,33m², permanecendo em comum e indiviso com o Sr.Sebastião Antonio com área de 176.666,66m².** Será emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária - **DOI,** conforme IN/SRF/N.º 324/2003, de 28 de abril de 2003, por este ofício. c/4.312,06VRC/R$608,00. Medianeira, 07 de julho de 2011. Dou Fé.

AV21-5.110. Protocolo nº 109.701. 14 de junho de 2011. Procedo a presente averbação para esclarecer que as hipotecas de **1º e 2º Grau**, registradas sob **R17 e R18**, permanecem inalteradas e vigentes. Medianeira, 07 de julho de 2011. Dou Fé.

REGISTRO DE IMÓVEIS
MEDIANEIRA – PARANÁ
Certifico, nos termos do §1º do art. 19 da Lei nº 6.015/73, que a presente cópia reprográfica é reprodução fiel do inteiro teor da matrícula nº 5.110 Livro 2. Emol: R$ 12,93; Funrejus: R$ 5,84; Atos: (Nota 2) R$ 8,11; Buscas: R$ 2,32; ISS: R$ 0,70; FADEP: R$ 1,17; Selo: R$ 4,67; Total: R$ 35,74. Pedido nº 25239
O referido é verdade e dou fé.
Medianeira, 19 de novembro de 2018.
JAYME MAIA ARRUDA NETO
Substituto

FUNARPEN
SELO DIGITAL Nº
9TfOW . esz5v . PeGaD
- mbu8h . xkmLc
Consulte esse selo em
http://funarpen.com.br

SEGUE

REGISTRO DE IMÓVEIS
MEDIANEIRA - PARANÁ
Geraldo Augusto Arruda Neto - Oficial
Edson Zequinelli Junior - Escrevente Substituto
Jayme Maia Arruda Neto - Escrevente Substituto
Mayelle de Reina Micelli - Escrevente autorizado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS

COMARCA DE MANHUAÇU
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA 5.679 | FOLHA 25 | LIVRO N. 2- R | REGISTRO GERAL

Data | 23/06/982.

Imóvel | "Treis Coqueiros", distrito da cidade de Simonesia, constante de uma área de seis (06) alqueires, mais ou menos, de terras legitimas, com todas as benfeitorias existentes, dividindo por seus diferentes lados, com Manoel Pereira Baia, João Agostinho Santana, José Alves de Moura, Sebastião Baia Neto, Ananias Marques de Lima e com quem mais de direito PROPRIETARIO | Manoel Pontes Rabelo. Registro anterior: Lº 3-AG, nº 31.651. INCRA 433 152 002 038 - Area: 29:00,- Area exp 19.6 - Mod. 34.4 - Nº de mod. 0.57 - Parc. 25.0 - Dou fé. O Oficial,

---

REGISTRO - 01-M- 5.679 -- Prot. 9.456 --- Data | 23/06/982. Transmitentes | Manoel Pontes Rabelo e sua mulher Ordenira Emerick Rabelo, brasileiros, proprietarios, CPF 150 394 476, residente na cidade de Simonesia. ADQUIRENTE | José de Abreu de Souza, brasileiro, casado, comerciante, CPF 173 215 146-68, residente na cidade de Simonesia. Compra e venda. Escritura de Simonesia, de 14/04/977, livro nº 47, fls. 18. Valor | Cr$..... 130.000,00. C.Q. Funrural nº 205.753. Dou fé. Oficial,

---

REGISTRO - 02-M- 5.679 -- Prot. 9.457 -- Data | 23/06/982. Transmitentes | José Abreu de Souza e sua mulher Lourdes Ribeiro de Abreu, brasileiros, CPF 173 215 146-68, residentes na cidade de Simonesia. ADQUIRENTE | Emanuel Pontes Rabello e EVANDRO Pontes Rabelo, brasileiros, solteiros, maiores, capazes, CPF 252 607 826-15, 290 940 036-00, residentes na cidade de Simonesia. Compra e venda. Escritura de Simonesia, de 08/03/978, livro nº 47, fls. 87. Valor: Cr$-340.000,00. ADQUIRE o imóvel do R/01 desta matricula ou seja: UMA ÁREA de seis (06) alqueires, mais ou menos de terras legitimas, contendo 15.000 pés de café novos e duas casas de colonos, no lugar "Treis Coqueiros", distrito de Simonesia, dividindo por seus diferentes lados com Manoel Pereira Baia, João Agostinho Santana, José Alves de Moura, Sebastião Baia Neto, Geroy Vargas

Código de Segurança:
a5ab-16bb-51e8-e386-ed7d-78d6-6df5-6cd8

Data da Emissão: 24/01/2019
Hora Emissão: 10:43:08

AB 44440 90

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

Página: 02 Continua na página 03

MATRÍCULA 5.679 | FOLHA 25 VERSO | LIVRO N. 2- R | REGISTRO GERAL

da Cunha. INCRA 433 152 002 038 - Área: 29:0 - Area exp. 19.6 Mod. 34.4 - Nº de mod. 0.57 - Parc. 25.0 / Dec. RURAL número 265.697, série A. Dou fé. O Oficial,

R|03 - 5.679 - 34.194 - 10|03|2000. CPRural. Emitentes: Emanuel Pontes Rabelo, agricultor, CI 855.151 SSP|MG e Cpf 252.607.826-15, e sua mulher Custódia Sudré Rabelo, do lar, residentes em Simonésia. CREDOR : Banco do Brasil, S.A. HIPOTECA DE 1º grau. Emissão e pagamento nesta praça. Valor: Ks não consta. Vencimento: 08|09|2000. Prazo de depósito para beneficiamento: de 08|08|2000 a 23|08|2000. Referência: - Lº 3-Auxiliar nº 6.701. DARF|99 nº 06200753 e DARF|99 nº - 06200737. Dou fé. O Oficial registrador,

R|04 - 5.679 - 34.194 - 10|03|2000. CPRural. Emitentes: Emanuel Pontes Rabelo, agricultor, CI 855.151. SSP|MG e Cpf nº 252.607.826-15, e sua mulher Custódia Sudré Rabelo, do lar, residentes em Simonésia. CREDOR : Banco do Brasil, S.A. - HIPOTECA de 2º grau. Emissão e pagamento nesta praça. Vencimento: 08|09|2000. Prazo de depósito para beneficiamento : de 08|08|2000 a 23|08|2000. Referência: Lº 3-Auxiliar nº - 6.701. DARFs 99: 06200753 e 06200737. Dou fé. O Oficial,

AV|05 - 5.679 - 31|08|2000. Procede-se esta averbação em - virtude de cartas que me foram apresentadas e ficam arquivadas em cartório, com a finalidade de constar que as hipotecas sobreditas do R|03 e R|04, ficam canceladas. Dou fé. O Oficial do registro,

AV/06 - M- 5.679 - 46.750 - 15/06/2007. Certifico que uma área de (03) alqueires do R/02, foi alienado para Irene Perigolo, formando a matr. 24.421 - Lº 2-RG. Dou fé. O Oficial,

R|07 - 5.679 - 57.054 - 12|12|2.010. ADJUDICAÇÃO. Transmitente : Juizo de Direito. ADQUIRENTE : Fertilizantes Heringer - Ltda., CNPJ n. 22.266.175|0005-01, estabelecida nesta cidade. HOUVE em adjudicação cinquenta por cento (50%) da área de ter-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS

COMARCA DE MANHUAÇU
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Página: 03

MATRÍCULA	LIVRO Nº. 2	FICHA
5.679	REGISTRO GERAL REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE MANHUAÇU (MG)	02

terras legítimas do imóvel desta Matrícula, contendo 50.000 pés de café em produção e duas casas de colonos, com cinco cômodos, sendo uma com o quintal, contendo também uma tulha e um terreiro, dividindo por seus diferentes lados com Manoel Pereira Baia, João Agostinho Santana, José Alves de Moura, Sebastião Baia Neto e Gercy Vargas da Cunha. Carta da 2ª V. Cível, datada de 31|08|10, expedida no processo nº 39401015560-1. Valôr: R$-135.000,00. ITR 2.010 NIRF: 0.620.073-7. CCIR 2006|07|08 e 09 nº 043790 00094 - Cód. do imóvel: 950.149.084.522-6. Dou fé. O Oficial - registrador, _____.

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015 de 1.973. Dou fé. (Qtd. ato: 01/cód. ato: 8401-2).

Manhuaçu, 24 de janeiro de 2019.

J. MAGALHÃES J. LACERDA
REGISTRADOR/INTERINO

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Manhuaçu - MG - CNS:04.005-3
Selo Eletrônico nº COG15291
Cód Seg.:2867-0096-0853-2418
QUANTIDADE DE ATOS PRATICADOS: 1
EMOL. R$ 18,84 - TFJ R$5,65 - ISSQN R$0,89 - TOTAL R$25,38
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

Código de Segurança:
a5ab-16bb-51c8-c386-cd7d-78d6-8df5-6cd8

Data da Emissão: 24/01/2019
Hora Emissão: 10:43:08

AB 44440917

VALIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL CONFORME PROVIMENTO DA CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

EM BRANCO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Marechal Floriano Peixoto, 147 - Fone: (0xx37) 3433-1254

PALMIRA FERREIRA DE SOUZA GUALBERTO
(OFICIALA)

CLAITON GUALBERTO DE SOUZA
(OFICIAL SUBSTITUTO)

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE SÃO ROQUE DE MINAS

CERTIDÃO

CERTIFICO a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no **LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**, a matricula n.º **7844**, de **05/05/2006**, verifiquei constar:

7844 - 05/05/2006
IMÓVEL RURAL: Uma gleba de terras, dividida, situada neste município e comarca de São Roque de Minas/MG, na FAZENDA SÃO GERÔNIMO, lugar denominado LAGOA DOS PATOS, com a área total de **105,62,00 hectares** de campos e cerrados, e que fica dentro dos seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice m1, situado no canto da cerca com o muro de pedra, nas confrontações de Maria Edilamar Ferreira Faria e do outro lado confrontando com o Espólio de Dirceu Tancredo de Oliveira, deste segue pelo muro de pedra e depois aparado, confrontando com Maria Edilamar Ferreira Faria, até encontrar outro muro de pedra, deste segue pelo muro de pedra, até o canto e divisa com José Paulo de Freitas, deste volve à direita e segue pelo muro de pedra e depois grota e aparado, confrontando com José Paulo de Freitas, até encontrar uma cerca, deste segue por cerca e depois, na mesma confrontação até o canto da grota, volve à esquerda e segue pela grota e depois córrego abaixo, na mesma confrontação até a barra e divisa com Aldona Robeu Leocádia e outros, deste volve à direita e segue pelo acima, confrontando com Aldona Robeu Leocádia e outros, até a barra com outro córrego e divisa com Olynto Carlos da Rocha, volve à direita e segue pelo outro córrego acima, confrontando com Olynto Carlos da Rocha, até a barra de dois córregos e junção de uma cerca, deste volve à direita e segue pela cerca, num alinhamento reto, confrontando com a Área à Desmembrar 2, até o canto da cerca e divisa com o Espólio de Dirceu Tancredo de Oliveira, deste volve à direita e segue pela cerca, confrontando com o Espólio de Dirceu Tancredo de Oliveira, até o canto da cerca e divisa com Maria Edilamar Ferreira Faria, ponto inicial da descrição deste perímetro. Havida por Parcelamento de Área, conforme matricula n.º 6.559, fls. 080, do livro 2-AQ, Termo de Responsabilidade de Preservação de Florestas, constante sob o n.º AV-01-M-6.559, fls. 080, do livro 2-AQ, feitos em 11/12/2003, e Retificação de Área, averbada sob o n.º AV-05-M-6.559, fls. 080v, do livro 2-AQ, em 01/12/2005, todos deste cartório. O imóvel acima, foi parcelado de acordo com a planta e memorial descritivo elaborado pelo Engenheiro Agrimensor Eitevaldo Soares Filho, portador do CREA/MG n.º 47.849/D, e requerimento de n.º 073/06, datado de 05/05/2006, arquivados neste cartório. Foi apresentada uma Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, emitida pela Secretária da Receita Federal, em 24/02/2006, válida até 24/08/2006, com o n.º do Imóvel na Receita Federal: 6.573.458-0, e o CCIR, exercícios de 2003/2004/2005, com o código do imóvel n.º 950.041.745.731.9, em nome de Cooperativa dos Produtores Rurais da Serra da Canastra Ltda - COOCANASTRA. COOCANASTRA. Lagoa dos Patos divisa Parque N. Serra da Canastra. São Roque de Minas/MG. Área total: 240,7000 hás. Mód. Rural: 15,0062. N.º Mód. Rurais: 16,04. Mód. Fiscal: 35,0. N.º Mód. Fiscais: 6,8771. F. M. P. : 3,0000. Protocolo: n.º 18.539, fls. 211, do livro 1-B. **PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA DOS PRODUTORES RURAIS DA SERRA DA CANASTRA LTDA - COOCANASTRA**, com sede nesta cidade, à Rua XV de Novembro, n.º 120, centro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 20.812.582/0001-18, devidamente representada por seu Presidente José Donizeti de Faria, brasileiro, solteiro, maior, fazendeiro, portador do CPF n.º 200.325.956.20 e da RG; n.º 7066365557-SSP/RS, e por seu Diretor Secretário Arnaldo Leite de Faria, brasileiro, casado, fazendeiro, portador do CPF n.º 208.067.956.20 e da RG; M-117.054-SSP/MG, ambos com endereço de referência nesta cidade e comarca de São Roque de Minas/MG, à Rua XV de Novembro, n.º 120. Emol. : R$ 13,03.

AV-1-7844 - 05/05/2006
Certifico que a RESERVA LEGAL, do imóvel acima descrito, encontra-se averbada à margem de seu registro de origem, conforme TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO DE FLORESTAS, datado de 10/04/2002, averbado sob o n.º AV-03-M-6.263, fls. 025v, do livro 2-AN, em 30/04/2.002, ficando mantidas todas as suas cláusulas e condições. Dou fé. Emol. : R$ 10,36.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

R-2-7844 - 09/10/2008 - Protocolo: 22254 - 09/10/2008

DEVEDORA: COOPERATIVA DOS PRODUTORES RURAIS DA SERRA DA CANASTRA LTDA, CNPJ: 20.812.582/0001-18, sediada na Rua XV de Novembro, n.º 120, Bairro Centro, CEP: 37.928-000, São Roque de Minas/MG, representantes: Presidente: José Donizeti de Faria, brasileiro, solteiro, maior, CPF: 200.325.956-20, RG: n.º 7.066.305.557, órgão expedidor SSP/RS, residente e domiciliado nesta cidade e comarca de São Roque de Minas, à Avenida Padre Murilo de Almeida Conceição, n.º 241, e pelo Diretor Secretário: Arnaldo Leite de Faria, brasileiro, casado, produtor rural, CPF: 208.067.956-20, RG: M-117.054, órgão expedidor: SSP/MG, residente e domiciliado nesta cidade e comarca de São Roque de Minas/MG, à Rua Mario Alvim, n.º 148. **CREDORA: MONSANTO DO BRASIL LTDA**, CNPJ: 64.858.525/0001-45, sediada na Avenida Nações Unidas, n.º 12.901, 7º e 8º andares, Torre Norte, Bairro Brooklin, São Paulo/SP, representante: Lúcio Flávio Coimbra Borges, brasileiro, casado, administrador de empresas, CPF: 569.813.416-20, RG: M-4.493.233, órgão expedidor SSP/MG, residente e domiciliado na cidade de Sorriso/MT, à Avenida Blumenau, n.º 3615, Apto. 01. TÍTULO: Hipoteca. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de Abertura de Crédito Rotativo com Garantia e Hipoteca, lavrada nas notas do Cartório do 1º Ofício desta cidade, no livro n.º 75, fls. 004, em 03/10/2008. VALOR DO CONTRATO: R$ 285.000,00. CONDIÇÕES DO CONTRATO: I - Da divida: A Devedora é pessoa jurídica de direito privado que se dedica ao ramo de comércio atacadista de produtos agropecuários em geral, conforme consta em seu contrato social. Nessas circunstancias, a Devedora vem e pretende continuar adquirir diversos produtos da Outorgada Credora; II - Da abertura de Crédito: Para garantia e segurança não só dos créditos da Outorgada Credora e seus acessórios existentes e decorrentes de tais aquisições e sem prejuízo de outras garantias prestadas ou que vierem a ser prestadas, ela, Outorgada Credora, abre um crédito no valor de **R$ 285.000,00**, para que a Devedora possa efetuar suas compras de mercadorias; **III - Da Garantia Hipotecária**: Para garantia do crédito ora aberto e de todas as operações de venda e compra já efetuadas e que ainda não foram pagas, a Outorgante Devedora já qualificada, pela presente escritura e na melhor forma de direito, da neste ato em favor da Outorgada Credora em **1º Grau de Hipoteca** o imóvel desta matricula. Imóvel este avaliado por R$ 235.000,00. IV - Da Rotatividade: O credito ora aberto tem caráter rotativo, de modo que, tendo a Devedora um débito em aberto maior que o crédito aberto, mesmo que não vencido, acarretara a necessidade da Devedora providenciar outras garantias à critério da Outorgada Credora. Tendo ocorrido fornecimentos de produtos mesmo que não atendida a exigência retro, tal fato será considerado como mera faculdade da Outorgada Credora, não significando tal procedimento renuncia ou novação de quaisquer direitos da Outorgada Credora; V - Representação dos Créditos: Os créditos da Outorgada Credora cobertos pela garantia ora constituída tanto podem ser representados por duplicatas ou triplicatas, aceitas ou não, cheques de emissão da Devedora ou até mesmo de terceiros, desde que, estes últimos, tenham sido dados em pagamentos de dividas daquela para com a Outorgada Credora, Contratos de penhor e/ou Confissões e/ou Novações de Divida feitas pela Devedora a favor da Outorgada Credora, Instrumentos Particulares de Assunção de Dividas e Outras Avenças cuja finalidade seja o pagamento das mercadorias vendidas pela outorgada credora, Notas Promissórias emitidas pela Devedora a favor da Outorgada Credora, Boletos Bancários, Notas Fiscais, Notas de Débitos, inclusive referentes, estas, a encargos financeiros ou acréscimos sobre dividas da Devedora, ou ainda referentes a obrigações oriundas de pagamentos feitos pela Outorgada Credora a terceiros em razão de fianças ou avais dados a favor da Devedora; VI - Dos Pedidos: Fica estabelecido entre ambas as partes, sem prejuízo da Garantia aqui constituída, que a aceitação pela Outorgada Credora dos pedidos colocados pela Devedora ficará condicionada aos interesses daquela, dentro de suas normas habituais de negócios, não envolvendo o presente pacto nenhum compromisso de fornecimento da parte dela, Outorgada Credora; **VII - Dos prazos**: O ajustado na presente escritura vigirá por **prazo indeterminado**, enquanto perdurar as operações entre a Devedora e a Outorgada credora, sempre respeitando o limite determinado pelo Código Civil Brasileiro. No entanto, as garantias ora constituídas pela Devedora junto à Outorgada Credora, originárias das operações já existentes, bem como das eventuais e posteriores compras de mercadorias; VIII - Da Execução da Hipoteca: Fica estabelecido que a garantia hipotecária constituída será executada a qualquer tempo, independentemente de proceder qualquer aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, nos seguintes casos, alem daqueles previstos em Lei: a) se a Outorgante Devedora, sem autorização escrita da Outorgada Credora, alienar, compromissar o imóvel objeto desta garantia ou constituir sobre ele novas hipotecas ou ônus reais; b) nos casos de pedido de insolvência civil, recuperação extrajudicial ou judicial, falência da Devedora, ou se contra ela for motivada qualquer ação ou execução que possa ou venha afetar os direitos creditórios da Outorgada Credora na sua Garantia; c) caso a Devedora deixe de pagar na data dos respectivos vencimentos quaisquer valores devidos a Outorgada Credora decorrentes de operações cobertas pela garantia aqui constituída, entendendo-se como mera tolerância da Outorgada Credora, não importando em reconhecimento de nenhum direito nem de alteração ou modificação de quaisquer das cláusulas desta escritura, o fato de, eventualmente, ela Outorgada Credora vir a receber, após os prazos fixados, as importâncias correspondentes a débitos já existentes ou que decorram dos fornecimentos das mercadorias que vierem a ser efetuadas a Devedora; IX - Das Obrigações da

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

Outorgante Devedora: Obriga-se: a) providenciar, na época própria o pagamento de todos os impostos incidirem ou venham a incidir sobre o imóvel hipotecado; b) a manter em perfeito estado de conservação o bem gravado e a permitir a sua livre inspeção por preposto da Outorgada Credora; c) a não alugar, alienar ou onerar o bem gravado sem prévio e expresso consentimento da Outorgada Credora, dado por escrito; X - Do Foro: Com expressa renuncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo/SP, por uma de suas varas centrais, para serem dirimidas quaisquer questões oriundas deste instrumento, facultando-se a Outorgada Credora optar pelo foro de domicilio da Devedora; XI - Das Condições Gerais: Se a Outorgada Credora, para haver o que lhe for devido, ou para manutenção de seus direitos, for obrigada a recorrer a meios judiciais ou administrativos, ficará a Devedora obrigada a lhe pagar multa de 10% sobre o montante do debito, alem de custas e honorários de advogado, sendo que em caso de intervenção judicial, o montante a cobrar, alem dos juros de mora de 1% ao mês, será corrigido monetariamente até a data do efetivo pagamento pelo INPC ou outro índice que vir a lhe substituir; XII - Da Inadimplência: Em caso de inadimplência, sobre o débito incidirá multa moratória de 10% sobre o débito em atraso, além de juros de mora de 1% ao mês, e correção pela variação positiva do INPC. XIII - Das Despesas: Todas as despesas com a celebração da presente escritura e as que dela decorrerem inclusive inscrição no registro de imóveis a qual fica já expressamente autorizada, ficam por conta da Devedora. Foi apresentado os seguintes documentos: Certidão Negativa de Ônus, Certidão Negativa de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, Certidão Negativa da Secretária de Fazenda de Minas Gerais, emitida em 01/10/2008, válida até 30/12/2008, com código da certidão: 2008000012625105, Certidão Negativa de Débito Municipal, Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em nome da Devedora, emitida em 18/07/2008, válida até 14/01/2009, com o código de controle n.º 9BE5.DFA5.7C04.6553, uma Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdênciárias e às de Terceiros, emitida em 14/05/2008, válida até 10/11/2008, em nome da Devedora, com o n.º 0262332008-11023030, e uma Certidão Negativa de Ações Cíveis do Foro local, também em nome da Devedora, a qual ainda declara que não tem contra si quaisquer ações reais, pessoais e reipersecutórias que possam prejudicar a transação ora efetivada e os feitos ajuizados. Foi apresentada uma Certidão Negativa referente ao ITR, emitida pela Receita Federal em 01/10/2008, válida até 30/03/2009, com o código da certidão n.º A456.638.A.3.A01.C278, com o n.º do Imóvel na Receita Federal: 6.573.458-0, e o CCIR, exercícios de 2003/2004/2005, com o código do imóvel n.º 950.041.745.731-9, em nome da Cooperativa dos Produtos Rurais da Serra da Canastra Ltda, COOCANASTRA. Fazenda Coocanastra, Lagoa dos Patos. Divisa Parque Nacional da Serra da Canastra. São Roque de Minas/MG. Área total: 240,7000 hás. Mód. Rural: 15,0062. N.º Mód. Rurais: 16,04. Mód. Fiscal: 35,0. N.º Mód. Fiscais: 6,8771. F. M. P. : 3,0000. Emolumentos cobrados sobre o valor de R$ 142.500,00, devido ter sido dois imóveis em hipoteca. Emolumentos: R$ 750,26. Recompe: R$ 45,02. Taxa Fiscalização: R$ 369,54. Total: R$ 1.164,82.

R-3-7844 - 03/04/2009 - Protocolo: 22953 - 03/04/2009

DEVEDORA: COOPERATIVA DOS PRODUTORES RURAIS DA SERRA DA CANASTRA - COOCANASTRA, acima qualificada. **CREDORA: COOPERATIVA REGIONAL DOS CAFEICULTORES DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO LTDA - COOPARAISO**, CNPJ: 24.896.409/0001-04, sediada em São Sebastião do Paraíso/MG, ou à sua ordem. HIPOTECA: Em hipoteca cedular de segundo grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula, de propriedade da Devedora, conforme Cédula Rural Pignoratícia, n.º NR: 39.914, emitida em 27/01/2009, no valor de R$ 99.747,13, com vencimento em 15/09/2009, devidamente registrada sob o n.º R-1-3472, Livro 3 - Registro Auxiliar, deste cartório. Dou fé. Emolumentos: R$ 17,52. Total: R$ 17,52.

R-4-7844 - 06/04/2009 - Protocolo: 22954 - 06/04/2009

DEVEDORA: COOPERATIVA DOS PRODUTORES RURAIS DA SERRA DA CANASTRA - COOCANASTRA, acima qualificada. **CREDORA: COOPERATIVA REGIONAL DOS CAFEICULTORES DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO LTDA - COOPARAISO**, CNPJ: 24.896.409/0001-04, sediada em São Sebastião do Paraíso/MG, ou à sua ordem. HIPOTECA: Em hipoteca cedular de terceiro grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula, de propriedade da Devedora, conforme Cédula Rural Pignoratícia, n.º NR: 39.904, emitida em 27/01/2009, no valor de R$ 192.204,90, com vencimento em 15/09/2009, devidamente registrada sob o n.º R-1-3473, Livro 3 - Registro Auxiliar, deste cartório. Dou fé. Emolumentos: R$ 17,52. Total: R$ 17,52.

R-5-7844 - 06/04/2009 - Protocolo: 22957 - 06/04/2009

DEVEDORA: COOPERATIVA DOS PRODUTORES RURAIS DA SERRA DA CANASTRA - COOCANASTRA, acima qualificada. **CREDORA: COOPERATIVA REGIONAL DOS CAFEICULTORES DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO LTDA - COOPARAISO**, CNPJ: 24.896.409/0001-04, sediada em São Sebastião do Paraíso/MG, ou à sua ordem. HIPOTECA: Em hipoteca cedular de quarto grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula, de propriedade da Devedora, conforme Cédula Rural Pignoratícia, n.º NR: 39.912, emitida em 27/01/2009, no valor de R$ 60.149,04, com vencimento em 01/06/2009, devidamente registrada sob

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

o n.º R-1-3474, Livro 3 - Registro Auxiliar, deste cartório. Dou fé. Emolumentos: R$ 17,52. Total: R$ 17,52.

R-6-7844 - 06/04/2009 - Protocolo: 22959 - 06/04/2009
DEVEDOR: COOPERATIVA DOS PRODUTORES RURAIS DA SERRA DA CANASTRA - COOCANASTRA, acima qualificado (s). **CREDORA: COOPERATIVA REGIONAL DE CAFEICULTORES DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO**, CNPJ: 24.896.409/0001-04, sediada em São Sebastião do Paraíso/MG, ou à sua ordem. HIPOTECA: Em hipoteca cedular de quinto grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula, de propriedade da Devedora, conforme Cédula Rural Pignoratícia, n.º NP: 39.913, emitida em 10/02/2009, no valor de R$ 18.211,44, com vencimento em 28/04/2009, devidamente registrada sob o n.º R-1-3475, Livro 3 - Registro Auxiliar, deste cartório. Dou fé. Emolumentos: R$ 17,52. Total: R$ 17,52.

AV-7-7844 - 07/01/2011 - Protocolo: 25384 - 07/01/2011
Conforme Ofício expedido pela Cooperativa Regional dos Cafeicultores de São Sebastião do Paraíso - COOPARAISO, em 30/11/2010, o qual vem autorizar o cancelamento da hipoteca da Cédula n.º 39.913, registrada no R-06 desta matrícula. Dou fé. Emolumentos: R$ 16,18. Recompe: R$ 0,97. Taxa Fiscalização: R$ 5,34. Total: R$ 22,49.

AV-8-7844 - 13/01/2011 - Protocolo: 25400 - 13/01/2011
Conforme Ofício expedido pela Cooperativa Regional dos Cafeicultores de São Sebastião do Paraíso - COOPARAISO, em 30/11/2010, o qual vem autorizar o cancelamento da hipoteca da Cédula n.º 39.904, registrada no R-04 desta matrícula. Dou fé. Emolumentos: R$ 26,96. Recompe: R$ 1,62. Taxa Fiscalização: R$ 8,90. Total: R$ 37,48.

AV-9-7844 - 13/01/2011 - Protocolo: 25401 - 13/01/2011
Conforme Ofício expedido pela Cooperativa Regional dos Cafeicultores de São Sebastião do Paraíso - COOPARAISO, em 30/11/2010, o qual vem autorizar o cancelamento da hipoteca da Cédula n.º 39.912, registrada no R-05 desta matrícula. Dou fé. Emolumentos: R$ 26,96. Recompe: R$ 1,62. Taxa Fiscalização: R$ 8,90. Total: R$ 37,48.

AV-10-7844 - 13/01/2011 - Protocolo: 25402 - 13/01/2011
Conforme Ofício expedido pela Cooperativa Regional dos Cafeicultores de São Sebastião do Paraíso - COOPARAISO, em 30/11/2010, o qual vem autorizar o cancelamento da hipoteca da Cédula n.º 39.914, registrada no R-03 desta matrícula. Dou fé. Emolumentos: R$ 26,96. Recompe: R$ 1,62. Taxa Fiscalização: R$ 8,90. Total: R$ 37,48.

AV-11-7844 - 19/09/2011 - Protocolo: 26446 - 19/09/2011
Procedo a esta averbação para constar a existência do registro da Cédula de Produto Rural, n.º 3511-P, sob o n.º R-01 e AV-02-4616 Livro 3 - Registro Auxiliar deste cartório, emitida em 09/09/2011, com vencimento em 30/08/2012, pela **COOPERATIVA DOS PRODUTORES RURAIS DA SERRA DA CANASTRA LTDA**, acima qualificada, tendo como **CREDORA POR ENDOSSO: SYNGENTA PROTEÇÃO DE CULTIVOS LTDA**, CNPJ: 60.744.463/0001-90, sediada na Avenida das Nações Unidas, n.º 18001, 2.º andar, CEP: 04.795-000, São Paulo/SP, ou à sua ordem, cujo **IMÓVEL DE LOCALIZAÇÃO DOS BENS DADOS EM PENHOR** (285 sacas de 60 kg de café arábica, safra 2012/2013) é o imóvel constante desta matrícula. Dou fé. Emolumentos: R$ 57,25. Recompe: R$ 3,43. Taxa Fiscalização: R$ 20,22. Total: R$ 80,90.

R-12-7844 - 21/05/2012 - Protocolo: 27787 - 21/05/2012
DEVEDORA: COOPERATIVA DOS PRODUTORES RURAIS DA SERRA DA CANASTRA LTDA, acima qualificada. **CREDORA: COOPERATIVA REGIONAL DOS CAFEICULTORES DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO LTDA - COOPARAÍSO**, CNPJ: 24.896.409/0001-04, sediada na Rua Carlos Mumic, n.º 140, São Sebastião do Paraíso/MG, ou à sua ordem. HIPOTECA: Em hipoteca cedular de segundo grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula, de propriedade da Devedora, conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, n.º 60.694, emitida em 21/03/2012, no valor de R$ 172.950,25, com vencimento em **30/08/2012**, devidamente registrada sob o n.º R-1-5022, Livro 3 - Registro Auxiliar, deste cartório. Dou fé. Emolumentos: R$ 17,52. Total: R$ 17,52.

AV-13-7844 - 21/05/2012 - Protocolo: 27787 - 21/05/2012
LOCALIZAÇÃO DE BENS DADOS EM PENHOR. (a colheita da lavoura de café, estimada em 3747 sacas de café em coco de 45,5 Kg. brutos, safra agrícola 2011/2012) Procedo a esta averbação para constar que devido a existência do registro da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, n.º 60.694, mencionada no R-12 supra, os bens dados em penhor na referida cédula, estão localizados no imóvel constante desta matrícula e nos imóveis constantes das matrículas 6071 e 7845. Dou fé. Emolumentos: R$ 61,12. Recompe: R$ 3,67. Taxa de Fiscalização: R$ 21,59. Total: R$ 86,38.

R-14-7844 - 21/05/2012 - Protocolo: 27788 - 21/05/2012
DEVEDORA: COOPERATIVA DOS PRODUTORES RURAIS DA SERRA DA CANASTRA LTDA, acima qualificada. **CREDORA: COOPERATIVA REGIONAL DOS CAFEICULTORES DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO LTDA - COOPARAÍSO**, CNPJ: 24.896.409/0001-04, sediada na Rua Carlos Mumic, n.º 140, São Sebastião do Paraíso/MG, ou à sua ordem. HIPOTECA: Em hipoteca cedular de terceiro grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula, de propriedade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

da Devedora, conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, n.º 60.700, emitida em 21/03/2012, no valor de R$ 36.382,50, com vencimento em **30/05/2012**, devidamente registrada sob o n.º R-1-5023, Livro 3 - Registro Auxiliar, deste cartório. Dou fé. Emolumentos: R$ 17,52. Total: R$ 17,52.

AV-15-7844 - 21/05/2012 - Protocolo: 27788 - 21/05/2012

LOCALIZAÇÃO DE BENS DADOS EM PENHOR. (a colheita da lavoura de café, estimada em 788 sacas de café em coco de 45,5 Kg. brutos, safra agrícola 2011/2012) Procedo a esta averbação para constar que devido a existência do registro da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, n.º 60.700, mencionada no R-14 supra, os bens dados em penhor na referida cédula, estão localizados no imóvel constante desta matrícula e nos imóveis constantes das matrículas 6071 e 7845. Dou fé. Emolumentos: R$ 30,56. Recompe: R$ 1,83. Taxa de Fiscalização: R$ 10,79. Total: R$ 43,18.

R-16-7844 - 23/05/2012 - Protocolo: 27800 - 23/05/2012

DEVEDORA: COOPERATIVA DOS PRODUTORES RURAIS DA SERRA DA CANASTRA LTDA, acima qualificada. **CREDORA: COOPERATIVA REGIONAL DOS CAFEICULTORES DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO LTDA - COOPARAÍSO**, CNPJ: 24.896.409/0001-04, sediada na Rua Carlos Mumic, n.º 140, São Sebastião do Paraíso/MG, ou à sua ordem. HIPOTECA: Em hipoteca cedular de quarto grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula, de propriedade da Devedora, conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, n.º 60.705, emitida em 21/03/2012, no valor de R$ 72.564,35, com vencimento em **30/05/2012**, devidamente registrada sob o n.º R-1-5028, Livro 3 - Registro Auxiliar, deste cartório. Dou fé. Emolumentos: R$ 17,52. Total: R$ 17,52.

AV-17-7844 - 23/05/2012 - Protocolo: 27800 - 23/05/2012

LOCALIZAÇÃO DE BENS DADOS EM PENHOR. (a colheita da lavoura de milho, estimada em 7.368 sacas de milho em grão, de 60,0 Kg, cada uma, safra agrícola 2011/2012) Procedo a esta averbação para constar que devido a existência do registro da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, n.º 60.705, mencionada no R-16 supra, os bens dados em penhor na referida cédula, estão localizados no imóvel constante desta matrícula e nos imóveis constantes das matrículas 6071 e 7845. Dou fé. Emolumentos: R$ 61,12. Recompe: R$ 3,67. Taxa de Fiscalização: R$ 21,59. Total: R$ 86,38.

AV-18-7844 - 03/08/2012 - Protocolo: 28101 - 03/08/2012

Conforme Ofício expedido pela Cooperativa Regional dos Cafeicultores de São Sebastião do Paraíso, agência de São Sebastião do Paraíso/MG, em 24/07/2012, o qual vem autorizar o cancelamento do registro/averbação da Cédula n.º 60.694, registrada no R-12 e averbada no AV-13, desta matrícula. Dou fé. Emolumentos: R$ 28,79. Recompe: R$ 1,73. Taxa de Fiscalização: R$ 9,50. Total: R$ 40,02.

AV-19-7844 - 03/08/2012 - Protocolo: 28103 - 03/08/2012

Conforme Ofício expedido pela Cooperativa Regional dos Cafeicultores de São Sebastião do Paraíso, agência de São Sebastião do Paraíso/MG, em 16/07/2012, o qual vem autorizar o cancelamento do registro/averbação da Cédula n.º 60.700, registrada no R-14 e averbada no AV-15, desta matrícula. Dou fé. Emolumentos: R$ 17,27. Recompe: R$ 1,04. Taxa de Fiscalização: R$ 5,70. Total: R$ 24,01.

AV-20-7844 - 03/08/2012 - Protocolo: 28104 - 03/08/2012

Conforme Ofício expedido pela Cooperativa Regional dos Cafeicultores de São Sebastião do Paraíso, agência de São Sebastião do Paraíso/MG, em 16/07/2012, o qual vem autorizar o cancelamento do registro/averbação da Cédula n.º 60.705, registrada no R-16 e averbada no AV-17, desta matrícula. Dou fé. Emolumentos: R$ 28,79. Recompe: R$ 1,73. Taxa de Fiscalização: R$ 9,50. Total: R$ 40,02.

AV-21-7844 - 01/10/2012 - Protocolo: 28389 - 01/10/2012

Procedo a esta averbação para constar a existência do registro da Cédula de Produto Rural, n.º 1612-P, sob o n.º R-01 e AV-02-5237, Livro 3 - Registro Auxiliar deste cartório, emitida em 20/09/2012, com vencimento em **30/08/2013**, pela **COOPERATIVA DOS PRODUTORES RURAIS DA SERRA DA CANASTRA LTDA**, CNPJ: 20.812.582/0002-07, sediada na Fazenda São Gerônimo, Zona Rural, CEP: 37.928-000, São Roque de Minas/MG, tendo como **CREDORA POR ENDOSSO: SYNGENTA PROTEÇÃO DE CULTIVOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 60.744.463/0001-90, cujo **IMÓVEL DE LOCALIZAÇÃO DOS BENS DADO EM PENHOR** (625 sacas de 60 quilos cada de café arábica, Safra 2013/2014) é o imóvel constante desta matrícula. Dou fé. Emolumentos: R$ 61,12. Recompe: R$ 3,67. Taxa de Fiscalização: R$ 21,59. Total: R$ 86,38.

AV-22-7844 - 01/10/2012 - Protocolo: 28390 - 01/10/2012

Procedo a esta averbação para constar a existência do registro da Cédula de Produto Rural, n.º 0312-PS, sob o n.º R-01 e AV-02-5238, Livro 3 - Registro Auxiliar deste cartório, emitida em 12/09/2012, com vencimento em **30/03/2013**, pela **COOPERATIVA DOS PRODUTORES RURAIS DA SERRA DA CANASTRA LTDA**, CNPJ: 20.812.582/0002-07, sediada na Fazenda São Gerônimo, Zona Rural, CEP: 37.928-000, São Roque de Minas/MG, tendo como **CREDORA POR ENDOSSO: SYNGENTA PROTEÇÃO DE CULTIVOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 60.744.463/0001-90, cujo **IMÓVEL DE LOCALIZAÇÃO DOS BENS DADO EM PENHOR** (103.200 Kg, equivalentes à 1.720 sacas de 60

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

Kg cada, de Soja Nacional, a granel, safra 2012/2013) é o imóvel constante desta matrícula. Dou fé. Emolumentos: R$ 61,12. Recompe: R$ 3,67. Taxa de Fiscalização: R$ 21,59. Total: R$ 86,38.

AV-23-7844 - 22/01/2013 - Protocolo: 29095 - 22/01/2013
Conforme Ofício expedido pela Syngenta Proteção de Cultivos Ltda, agência de São Paulo/SP, em 16/03/2012, o qual vem autorizar o cancelamento da averbação da Cédula n.º 3511-P, averbada no AV-11, desta matrícula. Dou fé. Emolumentos: R$ 30,92. Recompe: R$ 1,86. Taxa de Fiscalização: R$ 10,20. Total: R$ 42,98.

AV-24-7844 - 30/01/2014 - Protocolo: 30923 - 30/01/2014
Conforme Ofício expedido pela Syngenta Proteção de Cultivos Ltda, agência de São Paulo/SP, em 26/08/2013, o qual vem autorizar o cancelamento da averbação da Cédula n.º 0312-PS, averbada no AV-22, desta matrícula. Dou fé. Ato: 4140, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R$ 32,61. Valor do Recompe: R$ 1,96. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 10,76. Valor Final ao Usuário: R$ 45,33.

AV-25-7844 - 30/01/2014 - Protocolo: 30925 - 30/01/2014
Conforme Ofício expedido pela Syngenta Proteção de Cultivos Ltda, agência de São Paulo/SP, em 21/12/2013, o qual vem autorizar o cancelamento da averbação de Cédula n.º 1612-P, averbada no AV-21, desta matrícula. Dou fé. Ato: 4140, quantidade de atos: 1. Valor Total dos Emolumentos: R$ 32,61. Valor do Recompe: R$ 1,96. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 10,76. Valor Final ao Usuário: R$ 45,33.

AV-26-7844 - 02/02/2016 - Protocolo: 34699 - 02/02/2016
CANCELAMENTO DE HIPOTECA (R-2) - Procedo a esta averbação para constar que conforme Autorização para Baixa de Hipoteca, datada de 26/11/2015, expedido pela Monsanto do Brasil Ltda, por sua agência de São Paulo/SP, acima qualificada com firma reconhecida, a qual vem autorizar que se proceda o cancelamento da Escritura Pública de Abertura do Crédito Rotativo com Garantia e Hipoteca, referente a hipoteca constituída no R-2, desta matrícula, ficando desta data em diante o imóvel livre e desembaraçado do referido ônus. Dou fé. Ato: 4140, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 37,22. Recompe: R$ 2,23. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 12,28. Total: R$ 51,73Ato: 8101, quantidade Ato: 5. Emolumentos: R$ 25,05. Recompe: R$ 1,50. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 8,35. Total: R$ 34,90.

R-27-7844 - 13/07/2016 - Protocolo: 35377 - 12/07/2016
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Nos termos do Instrumento Particular de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia, datado de 23/05/2016, de um lado como **CREDORA FIDUCIÁRIA: FERTILIZANTES HERINGER S.A.**, empresa com sede na Rua Adalino Carvalho - s/n.º - Parque Industrial, município de Viana, estado do Espírito Santo, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.266.175/0001-88 e filial situada na Avenida Eloy Carlos Heringer - n.º 530 - Bairro Engenheiro Adelmar, município de Iguatama, estado de Minas Gerais, inscrito no CNPJ sob n.º 22.266.175/0039-50, e de outro lado como **DEVEDORA FIDUCIANTE: COOPERATIVA DOS PRODUTORES RURAIS DA SERRA DA CANASTRA LTDA - COOCANASTRA**, empresa com sede na Rua XV de Novembro, n.º 120, Bairro Centro, município de São Roque de Minas, estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob o n.º 20.812.582/0001-18, devidamente assinado com firmas reconhecidas, no 1º Ofício de Notas local, no Cartório do distrito de Barão Geraldo de Campinas/SP e no Cartório do 2º Ofício de Iguatama/MG, têm justo e acordo o referido instrumento mediante as seguintes cláusulas e condições: I- A DEVEDORA adquiriu junto à Credora diversas fórmulas de fertilizantes, representadas pela Duplicatas Mercantis abaixo relacionadas, totalizando o valor R$ 239.338,34: Nota Fiscal: 108833-1. Vencimento: 30/11/2015. Valor: R$ 22.120,00. Nota Fiscal: 108834-1. Vencimento: 30/11/2015. Valor: R$ 27.720,00. Nota Fiscal: 108986-1 saldo. Vencimento: 20/12/2015. Valor: R$ 7.898,34. Nota Fiscal: 108987-1. Vencimento: 20/12/2015. Valor: R$ 181.600,00. TOTAL: R$ 239.338,34. II- Sendo do interesse da DEVEDORA ressarcir integralmente a CREDORA, as partes, nos termos do inciso III do artigo 784 do Código de Processo Civil, e legislação em vigor, celebrar o presente Instrumento Particular de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia, que se regerá pelas cláusulas subsequentes, as quais, as partes, cada uma de per si, declaram representar a exata manifestação da vontade de cada uma, obrigando-se, reciprocamente, ao fiel e integral cumprimento das obrigações pactuadas e assumidas, a saber: CLÁUSULA PRIMEIRA: Por força deste instrumento e na melhor forma de direito a DEVEDORA aceita, assume e confessa ser DEVEDORA da totalidade da dívida, vencida e identifica neste instrumento, no valor de R$ 239.338,34. CLÁUSULA SEGUNDA: Pela confissão da dívida ora contratada, a DEVEDORA pagará à CREDORA e essa concorda em receber o valor de **R$ 284.623,70**, que será pago em parcela única no dia 01 de agosto de 2016. Parágrafo Primeiro: O valor pactuado nesta cláusula abrange o principal, devidamente atualizado, despesas financeiras e de confecção deste instrumento. Parágrafo Segundo: O pagamento deverá ser feito na data aprazada, através de depósito em conta corrente a ser indicada pela CREDORA. A DEVEDORA compromete-se a em contato com a CREDORA, no dia do vencimento, a fim de obter o Código Identificado, imprescindível à realização do depósito acima previsto. CLÁUSULA TERCEIRA: A DEVEDORA, compromete-se a pagar pontualmente, no seu vencimento, a parcela convencionada na

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

Cláusula Segunda, sob pena de sujeitarem-se ao pagamento multa de 2% sobre o valor do débito, juros de mora de 1% ao mês, correção monetária pelo índice do IGP-M/FGV, ou outro que vier a substituí-lo, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do direito da CREDORA de considerar rescindido, de pleno direito, o presente instrumento. CLÁUSULA QUARTA: Como garantia do adimplemento da presente obrigação, a DEVEDORA transfere à CREDORA, em alienação fiduciária, o imóvel desta matrícula, e o imóvel objeto da matrícula nr.º 7845 deste cartório, sendo ilícita sua atualização de acordo com o valor do mercado à época do leilão. Parágrafo Primeiro: Nos termos do art. 23 da Lei n.º 9.514, a fim de se constituir a propriedade fiduciária dos imóveis descritos acima, procederá-se-á ao registro do presente contrato no competente Registro de Imóveis, junto à escritura dos referidos imóveis. Parágrafo Segundo: O registro referido no parágrafo anterior será realizado até 05 dias após sua assinatura pelas partes. CLÁUSULA QUINTA: Ao término do presente contrato, estando devidamente quitados todos os débitos assumidos perante a CREDORA, resolve-se, consoante determinação do art. 25 da Lei n.º 9.514/97, a propriedade fiduciária dos imóveis. No prazo de 30 dias, a contar da data da liquidação da dívida, a CREDORA fornecerá o respectivo termo de quitação a DEVEDORA. Parágrafo Segundo: À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária. CLÁUSULA SEXTA: Se vencida, e não quitada qualquer dos débitos contraídos; constituído em mora a DEVEDORA, consolidar-se-á, nos termos dispostos no parágrafo primeiro da presente cláusula a propriedade dos imóveis em nome da CREDORA. Parágrafo Primeiro: Após o prazo de 30 dias do seu vencimento, a DEVEDORA, será intimada, a requerimento da CREDORA, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de 15 dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais imputáveis aos imóveis, além das despesas de cobrança e de intimação, consoante determinação do art. 26,B § 1.º, da Lei n.º 9.514/97. Parágrafo Segundo: Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária. Parágrafo Terceiro: Responde a DEVEDORA pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre os imóveis, cuja posse tenha sido transferida para a CREDORA, nos termos desta cláusula, até a data em que a CREDORA vier a ser imitida na posse. Parágrafo Quarto: Decorrido o prazo de que trata o parágrafo primeiro, sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, nas matrículas dos imóveis da consolidação da propriedade em nome da CREDORA, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão inter vivos. CLÁUSULA SÉTIMA: Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, a CREDORA, no prazo de 30 dias, contados na data do registro de que trata o parágrafo quarto da cláusula anterior, promoverá leilão público para a alienação dos imóveis, de acordo com o procedimento determinado pelo art. 27 da Lei n.º 9.514/97, a fim de obter os valores devidos, compreendidos os valores determinados no § 3.º do referido art. 27. Parágrafo Primeiro: Para efeito de venda em leilão público, considerar-se á o valor mínimo dos imóveis em R$ 250.847,00 para o imóvel objeto desta matrícula e R$.79.140,70 para o imóvel objeto da matrícula n.º 7845, sendo ilícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. Parágrafo Segundo: A DEVEDORA pagará à CREDORA, a título de taxa de ocupação dos imóveis, por mês ou fração, valor correspondente a 1% do valor a que se refere o parágrafo anterior, computando e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que a CREDORA vier a ser imitida na posse dos imóveis. CLÁUSULA OITAVA: Em ocorrendo a mora da DEVEDORA, lhe será cobrado, na data da quitação de sua dívida, encargos à taxa máxima que estiver sendo utilizada pela CREDORA e quem, em hipótese alguma, será inferior às taxas estipuladas neste instrumento. CLÁUSULA NONA: Ficará à mercê da CREDORA as ações e os direitos constantes no Decreto-lei n.º 911, de 1969, bem como da lei 9.514, de 1997, e legislação posterior aplicável. Parágrafo Único: Caso seja proposta a ação de cobrança, a DEVEDORA ficará, também, responsável pelo pagamento das custas, demais despesas e honorários de advogado. CLÁUSULA DÉCIMA: Assegura-se a DEVEDORA, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, dos imóveis objetos da alienação fiduciária. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Nos termos do art. 38 da Lei n.º 9.514/97, o presente instrumento particular tem o caráter de escritura pública para todos os fins de Direito. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O presente instrumento terá seu término no dia 01/08/2016, ficando ressalvado, entretanto, que a alienação fiduciária, só será liberada caso não exista nenhum débito pendente em nome da DEVEDORA perante a CREDORA. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Todas as despesas deste Instrumento e da respectiva liberação correm por conta exclusiva da DEVEDORA, correndo ainda por sua conta todos os impostos, taxas e demais tributos que incidam sobre as garantias. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: São motivos de vencimento antecipado deste instrumento e de exigibilidade imediata de todas as quantias devidas à CREDORA, inclusive juros moratórios multa e demais encargos, se ocorrer qualquer dos seguintes casos, além dos previstos em lei: A) falta de pagamento por parte da DEVEDORA, em suas épocas próprias, de qualquer obrigação por si assumida perante a CREDORA; B) se a DEVEDORA, sem expressa autorização da CREDORA, alienarem ou onerarem os bens dados em garantia fiduciária, no todo ou em parte: C) se contra a DEVEDORA for motivada em juízo qualquer ação ou execução que afete os direitos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

creditórios da CREDORA ou qualquer das garantias oferecidas, no todo ou em parte; D) nos casos já previstos nos artigos 333 e 1425 do Código Civil; E) impossibilidade de inscrição da alienação fiduciária ora constituída no respectivo Cartório de Registro de Imóveis; F) pedido de concordata, falência ou insolvência de qualquer da DEVEDORA; G) a falta do pagamento dos impostos, taxas e demais encargos que incidam ou venham a incidir sobre os mesmos bens; H) deixar a DEVEDORA de proceder ao seguro do bem dado em garantia, contra qualquer evento que possa destruí-lo, inutilizá-lo emitindo-se a respectiva apólice em nome da CREDORA; I) A DEVEDORA recusar a apresentação à CREDORA, sempre que esta o exigir, certidões negativas de débitos junto das Fazenda Federal, Estadual e Municipal, acompanhadas de certidões negativas dos distribuidores forenses, do INSS e FGTS; J) impedir que a CREDORA, por pessoa de sua confiança, sempre que julgar conveniente, vistoriar os bens ora alienados fiduciariamente, bem como verificar o estado de conservação dos mesmos. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Que expressamente, para todos os fins e efeitos das obrigações assumidas pela DEVEDORA neste instrumento, bem como em quaisquer outros contratos firmados ou que venham a firmar com a CREDORA, em se verificando a falta de cumprimento de quaisquer dessas obrigações perante a CREDORA ou se ocorrer algum dos casos de antecipação do vencimento das mesmas, poderá a CREDORA considerar vencidos os contratos e os títulos de crédito existentes e exigir o total da dívida deles resultantes, independentemente de aviso, notificação e interpelação judicial ou extrajudicial. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Para dirimir qualquer pendência oriunda deste instrumento, fica eleito e aceito, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se torne, o foro de domicílio da DEVEDORA. A parte vencida arcará com todas as despesas judiciais e extrajudiciais decorrentes do procedimento, bem como os honorários advocatícios do vencedor, em base nunca inferior a 20% do valor da causa. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: A DEVEDORA obriga-se, a qualquer tempo a complementar a garantia ora constituída, apresentando para tanto, outros bens, desde que constatada a insuficiência das garantias objeto do presente instrumento. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: Todas e quaisquer despesas decorrentes deste instrumento notadamente as relativas a impostos, cartoriais, inscrições e averbações, correrão por conta e sob exclusiva responsabilidade da DEVEDORA, ficando o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente, desde já, expressamente autorizado pela DEVEDORA a praticar quaisquer atos necessários à sua formalização. CLÁUSULA DÉCIMA NONA: As partes reconhecem que as operações objeto deste instrumento são pactuadas por livre e espontânea vontade. CLÁUSULA VIGÉSIMA: Obrigam-se as partes por si, seus sucessores e herdeiros, ao fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições previstas neste instrumento. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: As partes reconhecem que o presente instrumento é título executivo extrajudicial nos termos do Artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro e que poderá ser objeto de execução pela CREDORA. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: A CREDORA e a DEVEDORA autorizam todos os registros e averbações que se fizerem necessários no Cartório Imobiliário competente. Ainda, que a DEVEDORA declara, sob as penas e responsabilidades civil e criminal emergentes, que inexistem, em trâmite, ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas aos bens imóveis objeto da presente, e de ônus reais incidentes sobre o mesmo. Por derradeiro, a CREDORA declara: A) Que aceita as declarações da DEVEDORA; B) Que aceita o presente Instrumento em todos os seus expressos termos. Para os previstos no artigo 1424 do Código Civil Brasileiro, as partes fazem as seguintes declarações: A) o valor da dívida garantida pelos imóveis em alienação fiduciária será sempre a somatória dos saldos devedores de responsabilidades da DEVEDORA, devidamente acrescidos dos encargos ora previstos. Para efeitos meramente fiscais, as partes declaram que a presente garantia deverá ser registrada pelo valor de R$ 284.623,70; B) O prazo para o cumprimento das obrigações da DEVEDORA é o disposto nos documentos fiscais que instruem o fornecimento, bem como os instrumentos particulares firmados ou que venham a ser firmados pelas partes; C) os acréscimos à dívida são os previstos na Cláusula Terceira deste instrumento: D) O bem dado em alienação fiduciária em garantia é o descrito na Cláusula Quarta supra, e tudo mais consta no referido documento arquivado neste cartório e fica fazendo parte integrante deste registro. **ITR**: Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural, com o código de controle n.º 7CC9.2CB1.2FE2.3067, emitida pela Secretaria da Receita Federal, com o n.º do Imóvel na Receita Federal: 6.573.458-0. **CCIR**: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, exercícios de 2010/2011/2012/2013/2014, com o código do imóvel n.º 950.041.745.731-9, em nome de Coop. dos Prod. Rurais da Serrada Canastra Ltda - Coocanastra. Denominação do Imóvel rural: Fazenda São Gerônimo. Indicação para localização do imóvel rural: Fazenda Lagoa dos Patos, divisa com o Parque Nacional da Serra da Canastra. São Roque de Minas/MG. Área total: 139,22,00 hás. Mód. Rural: 0,0. N.º Mód. Rurais: 0,0. Mód. Fiscal: 0,0. N.º Mód. Fiscais: 3.9777. F. M. P. : 3,00. Dou fé. Ato: 4519, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 1.506,48. Recompe: R$ 90,38. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 884,75. Total: R$ 2.481,61. Ato: 8101, quantidade Ato: 8. Emolumentos: R$ 40,08. Recompe: R$ 2,40. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 13,36. Total: R$ 55,84.

AV-28-7844 - 20/03/2017 - Protocolo: 36590 - 20/03/2017

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL - Procede-se a esta averbação de acordo com o § 7º do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, para constar que a Devedora/Fiduciante do contrato de alienação fiduciária registrado sob o n.º R-27 supra, foi intimada em 21/11/2016 através de seu representante,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

para purga da mora das obrigações contratuais e, mesmo após decorrido o prazo previsto em Lei, não quitaram o débito, razão pela qual a propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica consolidada em nome da Credora Fiduciária **FERTILIZANTES HERINGER S.A.**, CNPJ: 22.266.175/0001-88, sediada na Rua Idalino Carvalho, bairro Parque Industrial, CEP: 29136-900, Viana/MG, e filial situada na Avenida Eloy Carlos Heringer, n.º 530, Bairro Engenheiro Adelmar, município de Iguatama/MG, neste ato representada por seu procurador Wenderson Fonseca Dutra Cunha, brasileiro, casado, encarregado de crédito e cobrança, portador do CPF n.º 005.144.606-52 e da RG n.º 9.063.379, residente e domiciliado em Iguatama/MG, conforme procuração lavrada nas notas do Cartório do 2º Ofício de Notas de Iguatama/MG, no livro n.º 625, fls. 203 a 212 em 16/09/2016. Foram apresentados: o requerimento, a certidão de intimação e a certidão de quitação do ITBI, recolhido no valor total de R$ 6.161,12, no Banco Bradesco S/A, conforme guia n.º 72110, datada de 23/01/2017. **ITR**: Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural, com o código de controle n.º 8D2C.B098.96D0.4F54, emitida pela Secretaria da Receita Federal em 08/02/2017, válida até 07/08/2017, com o n.º do Imóvel na Receita Federal: 6.573.458-0. **CCIR**: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, exercícios de 2015/2016, n.º 08244598172, com o código do imóvel n.º 950.041.745.731-9, em nome de Coop/ Dos Prod/ Rurais da Serra da Canastra Ltda - Coocanastra, brasileiro. Denominação do Imóvel Rural: Fazenda São Gerônimo. Indicação para localização do imóvel rural: Lagoa dos Patos Divisa Parque N. Serra da Canastra. São Roque de Minas/MG. Área total: 139,2200 hás. Mód. Rural: 0,0000. N.º Mód. Rurais: 0,00. Mód. Fiscal: 0,0000. N.º Mód. Fiscais: 3,9777. F. M. P. : 3,00. E tudo mais constam dos documentos arquivados neste cartório. Emolumentos cobrados sobre o valor de R$ 154.027,91, devido ter sido consolidado dois imóveis. Ato: 4518, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 1.346,11. Recompe: R$ 80,76. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 663,01. Total: R$ 2.089,88 Ato: 8101, quantidade Ato: 15. Emolumentos: R$ 81,30. Recompe: R$ 4,80. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 27,00. Total: R$ 113,10.

AV-29-7844 - 08/05/2017 - Protocolo: 36757 - 25/04/2017

ATA DO 1º E 2º PÚBLICO LEILÃO NEGATIVO - Procedo a esta averbação nos termos do requerimento n.º 090/17, datado de 20/04/2017, para constar o complemento de obrigações para contrato de Alienação Fiduciária, tendo sido realizados os Públicos Leilões, sem que houvesse arrematante, firmadas pelo Leiloeiro Público Oficial Adriano Apolinário Leão de Oliveira, matriculado na JUCEMG sob n.º 820. Dando assim, fiel atendimento ao que dispõe o artigo 27, da Lei 9.514/97, conforme faz prova documental exigidos, como seguem: Ata de Encerramento Leilão de Bens Imóveis, na qual costa que foi realizado o 1º Leilão em 17/04/2017 e o 2º Leilão em 18/04/2017; 03 Publicações dos Editais dos Leilões; Edital dos Leilões; Termo de Quitação fornecido a ex-devedora: Cooperativa do Produtores Rurais da Serra da Canastra - Coocanasatra. Ficando encerrado o regime jurídico da Lei Federal 9.514/97, podendo a proprietária dispor livremente do imóvel. Dou fé. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 14,62. Recompe: R$ 0,88. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 4,87. Total: R$ 20,37.

AV-30-7844 - 08/05/2017 - Protocolo: 36783 - 03/05/2017

TERMO DE QUITAÇÃO - Procedo a esta averbação para constar o Termo de Quitação por Extinção da Dívida Garantida por Alienação Fiduciária, expedido conforme § 5º do Artigo 27 da Lei 9.514/97, no qual consta que pelo presente instrumento e na melhor forma de direito a FERTILIZANTES HERINGER S.A., CNPJ: 22.266.175/0001-88, sediada na Rua Idalino Carvalho, bairro Parque Industrial, CEP: 29136-900, Viana/MG, e filial situada na Avenida Eloy Carlos Heringer, n.º 530, por seus representantes, concede a COOPERATIVA DOS PRODUTORES RURAIS DA SERRA DA CANASTRAS LTDA - COOCANASTRA, acima qualificada, o presente termo de quitação da dívida e declara que, em consequência da consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, para o nome da Credora Fiduciária, a dívida foi extinta, acarretando assim sua extinção e demais obrigações contratuais e legais entre as partes. Dou fé. Ato: 4140, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 40,20. Recompe: R$ 2,41. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 13,26. Total: R$ 55,87 Ato: 8101, quantidade Ato: 16. Emolumentos: R$ 86,72. Recompe: R$ 5,12. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 28,80. Total: R$ 120,64.

O referido é verdade e dou fé.
São Roque de Minas/MG, 28 de janeiro de 2019.

Adrielly Stephane Alves
REGISTRO DE IMÓVEIS
= ESCREVENTE AUTORIZADO

Palmira Ferreira de Souza Gualberto - Titular
Clailton Gualberto de Souza - Substituto

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO ROQUE DE MINAS/MG - OFÍCIO N.º 0000643040170

SELO ELETRÔNICO Nº. CKW41059
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 17826377798851382

Ato: 8401, Qtde. Atos: 1. Emol.: R$ 17,77. Recompe: R$ 1,07.
Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 6,65. Total: R$ 25,49.
Valor Total dos Emol.: R$ 35,54. Valor Total do Recompe: R$ 2,14.
Valor Total da TFJ: R$ 13,30.
Valor Total Final ao Usuário: R$ 50,98.

*Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
20.900.882/0001-59
Palmira Ferreira de Souza Gualberto
= OFICIALA =
Bel. Clailton Gualberto de Souza
= OFICIAL SUBSTITUTO =
Rua Marechal Floriano Peixoto, 147 - Centro
São Roque de Minas/MG - CEP 37.928-000
Fone/Fax: (37) 3433-1264
e-mail: crisrminas@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Marechal Floriano Peixoto, 147 - Fone: (0xx37) 3433-1254

PALMIRA FERREIRA DE SOUZA GUALBERTO
(OFICIALA)

CLAITON GUALBERTO DE SOUZA
(OFICIAL SUBSTITUTO)

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE SÃO ROQUE DE MINAS

CERTIDÃO

CERTIFICO a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no **LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**, a matricula n.º 7845, de 05/05/2006, verifiquei constar:

7845 - 05/05/2006
IMÓVEL RURAL: Uma gleba de terras, dividida, situada neste município e comarca de São Roque de Minas/MG, na FAZENDA SÃO GERÔNIMO, lugar denominado LAGOA DOS PATOS, com a área total de **33,60,00 hectares** de Reserva Legal, e que fica dentro dos seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, situado no canto da cerca, nas confrontações de Arnaldo Leite Faria e do outro lado confrontando com Olynto Carlos da Rocha, deste segue pela cerca, acompanhando suas irregularidades, confrontando com Arnaldo Leite Faria, até o canto da cerca e divisa com a Área à Desmembrar 1, deste volve à direita e segue confrontando com a Área à Desmembrar 1, até o canto da cerca, volve à direita e segue pela cerca, na mesma confrontação, até o canto, volve à esquerda e segue pela cerca, na mesma confrontação até o canto e divisa com Olynto Carlos da Rocha, deste segue pela cerca, confrontando com Olynto Carlos da Rocha, até o canto, volve à direita e segue pela cerca, na mesma confrontação, até o canto da cerca e divisa com Arnaldo Leite Faria, ponto inicial da descrição deste perímetro. Havida por Parcelamento de Área, conforme matricula n.º 6.559, fls. 080, do livro 2-AQ, Termo de Responsabilidade de Preservação de Florestas, constante sob o n.º AV-01-M-6.559, fls. 080, do livro 2-AQ, feitos em 11/12/2003, e Retificação de Área, averbada sob o n.º AV-05-M-6.559, fls. 080v, do livro 2-AQ, em 01/12/2005, todos deste cartório. O imóvel acima, foi parcelado de acordo com a planta e memorial descritivo elaborado pelo Engenheiro Agrimensor Eltevaldo Soares Filho, portador do CREA/MG n.º 47.849/D, e requerimento de n.º 073/06, datado de 05/05/2006, arquivados neste cartório. Foi apresentada uma Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, emitida pela Secretária da Receita Federal, em 24/02/2006, válida até 24/08/2006, com o n.º do Imóvel na Receita Federal: 6.573.458-0, e o CCIR, exercícios de 2003/2004/2005, com o código do imóvel n.º 950.041.745.731.9, em nome de Cooperativa dos Produtores Rurais da Serra da Canastra Ltda - COOCANASTRA. COOCANASTRA. Lagoa dos Patos divisa Parque N. Serra da Canastra. São Roque de Minas/MG. Área total: 240,7000 hás. Mód. Rural: 15,0062. N.º Mód. Rurais: 16,04. Mód. Fiscal: 35,0. N.º Mód. Fiscais: 6,8771. F. M. P. : 3,0000. Protocolo: n.º 18.540, fls. 211, do livro 1-B. **PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA DOS PRODUTORES RURAIS DA SERRA DA CANASTRA LTDA - COOCANASTRA**, com sede nesta cidade, à Rua XV de Novembro, n.º 120, centro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 20.812.582/0001-18, devidamente representada por seu Presidente José Donizeti de Faria, brasileiro, solteiro, maior, fazendeiro, portador do CPF n.º 200.325.956.20 e da RG; n.º 7066365557-SSP/RS, e por seu Diretor Secretário Arnaldo Leite de Faria, brasileiro, casado, fazendeiro, portador do CPF n.º 208.067.956.20 e da RG; M-117.054-SSP/MG, ambos com endereço de referência nesta cidade e comarca de São Roque de Minas/MG, à Rua XV de Novembro, n.º 120. Emol. : R$ 13,03.

AV-1-7845 - 05/05/2006
Certifico que a RESERVA LEGAL, do imóvel acima descrito, encontra-se averbada à margem de seu registro de origem, conforme TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO DE FLORESTAS, datado de 10/04/2002, averbado sob o n.º AV-03-M-6.263, fls. 025v, do livro 2-AN, em 30/04/2.002, ficando mantidas todas as suas cláusulas e condições. Dou fé. Emol. : R$ 10,36.

R-2-7845 - 09/10/2008 - Protocolo: 22254 - 09/10/2008
DEVEDORA: COOPERATIVA DOS PRODUTORES RURAIS DA SERRA DA CANASTRA LTDA, CNPJ: 20.812.582/0001-18, sediada na Rua XV de Novembro, n.º 120, Bairro Centro, CEP: 37.928-000, São Roque de Minas/MG, representantes: Presidente: José Donizeti de Faria, brasileiro, solteiro, maior, CPF: 200.325.956-20, RG; n.º 7.066.365.557, órgão expedidor SSP/RS, residente e domiciliado nesta cidade e comarca de São Roque de Minas, à Avenida Padre Murilo de Almeida

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

Conceição, n.º 241, e pelo Diretor Secretário: Arnaldo Leite de Faria, brasileiro, casado, produtor rural, CPF: 208.067.956-20, RG: M-117.054, órgão expedidor: SSP/MG, residente e domiciliado nesta cidade e comarca de São Roque de Minas/MG, à Rua Mario Alvim, n.º 148. **CREDORA: MONSANTO DO BRASIL LTDA** CNPJ: 61.858.525/0001-45, sediada na Avenida Nações Unidas, n.º 12.901, 7º e 8º andares, Torre Norte, Bairro Brooklin, São Paulo/SP, representante: Lúcio Flávio Coimbra Borges, brasileiro, casado, administrador de empresas, CPF: 569.813.416-20, RG: M-4.493.233, órgão expedidor SSP/MG, residente e domiciliado na cidade de Sorriso/MT, à Avenida Blumenau, n.º 3615, Apto. 01. TÍTULO: Hipoteca. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de Abertura de Crédito Rotativo com Garantia e Hipoteca, lavrada nas notas do Cartório do 1º Ofício desta cidade, no livro n.º 75, fls. 004, em 03/10/2008. VALOR DO CONTRATO: R$ 285.000,00. CONDIÇÕES DO CONTRATO: I - Da divida: A Devedora é pessoa jurídica de direito privado que se dedica ao ramo de comércio atacadista de produtos agropecuários em geral, conforme consta em seu contrato social. Nessas circunstancias, a Devedora vem e pretende continuar adquirir diversos produtos da Outorgada Credora; II - Da abertura de Crédito: Para garantia e segurança não só dos créditos da Outorgada Credora e seus acessórios existentes e decorrentes de tais aquisições e sem prejuizo de outras garantias prestadas ou que vierem a ser prestadas, ela, Outorgada Credora, abre um crédito no valor de **R$ 285.000,00**, para que a Devedora possa efetuar suas compras de mercadorias; **III - Da Garantia Hipotecária**: Para garantia do crédito ora aberto e de todas as operações de venda e compra já efetuadas e que ainda não foram pagas, a Outorgante Devedora já qualificada, pela presente escritura e na melhor forma de direito, da neste ato em favor da Outorgada Credora em **1º Grau de Hipoteca** o imóvel desta matricula. Imóvel este avaliado por R$ 50.000,00. IV - Da Rotatividade: O credito ora aberto tem caráter rotativo, de modo que, tendo a Devedora um débito em aberto maior que o credito aberto, mesmo que não vencido, acarretara a necessidade da Devedora providenciar outras garantias à critério da Outorgada Credora. Tendo ocorrido fornecimentos de produtos mesmo que não atendida a exigência retro, tal fato será considerado como mera faculdade da Outorgada Credora, não significando tal procedimento renuncia ou novação de quaisquer direitos da Outorgada Credora; V - Representação dos Créditos: Os créditos da Outorgada Credora cobertos pela garantia ora constituída tanto podem ser representados por duplicatas ou triplicatas, aceitas ou não, cheques de emissão da Devedora ou até mesmo de terceiros, desde que, estes últimos, tenham sido dados em pagamentos de dividas daquela para com a Outorgada Credora, Contratos de penhor e/ou Confissões e/ou Novações de Divida feitas pela Devedora a favor da Outorgada Credora, Instrumentos Particulares de Assunção de Dividas e Outras Avenças cuja finalidade seja o pagamento das mercadorias vendidas pela outorgada credora, Notas Promissórias emitidas pela Devedora a favor da Outorgada Credora, Boletos Bancários, Notas Fiscais, Notas de Débitos, inclusive referentes, estas, a encargos financeiros ou acréscimos sobre dividas da Devedora, ou ainda referentes a obrigações oriundas de pagamentos feitos pela Outorgada Credora a terceiros em razão de fianças ou avais dados a favor da Devedora; VI - Dos Pedidos: Fica estabelecido entre ambas as partes, sem prejuizo da Garantia aqui constituída, que a aceitação pela Outorgada Credora dos pedidos colocados pela Devedora ficará condicionada aos interesses daquela, dentro de suas normas habituais de negócios, não envolvendo o presente pacto nenhum compromisso de fornecimento da parte dela, Outorgada Credora; **VII - Dos prazos**: O ajustado na presente escritura vigirá por **prazo indeterminado**, enquanto perdurar as operações entre a Devedora e a Outorgada credora, sempre respeitando o limite determinado pelo Código Civil Brasileiro. No entanto, as garantias ora constituídas pela Devedora junto à Outorgada Credora, originárias das operações já existentes, bem como das eventuais e posteriores compras de mercadorias; VIII - Da Execução da Hipoteca: Fica estabelecido que a garantia hipotecária constituída será executada a qualquer tempo, independentemente de proceder qualquer aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, nos seguintes casos, alem daqueles previstos em Lei: a) se a Outorgante Devedora, sem autorização escrita da Outorgada Credora, alienar, compromissar o imóvel objeto desta garantia ou constituir sobre ele novas hipotecas ou ônus reais; b) nos casos de pedido de insolvência civil, recuperação extrajudicial ou judicial, falência da Devedora, ou se contra ela for motivada qualquer ação ou execução que possa ou venha afetar os direitos creditórios da Outorgada Credora na sua Garantia; c) caso a Devedora deixe de pagar na data dos respectivos vencimentos quaisquer valores devidos a Outorgada Credora decorrentes de operações cobertas pela garantia aqui constituída, entendendo-se como mera tolerância da Outorgada Credora, não importando em reconhecimento de nenhum direito nem de alteração ou modificação de quaisquer das cláusulas desta escritura, o fato de, eventualmente, ela Outorgada Credora vir a receber, após os prazos fixados, as importâncias correspondentes a débitos já existentes ou que decorram dos fornecimentos das mercadorias que vierem a ser efetuadas a Devedora; IX - Das Obrigações da Outorgante Devedora: Obriga-se: a) providenciar, na época própria o pagamento de todos os impostos incidirem ou venham a incidir sobre o imóvel hipotecado; b) a manter em perfeito estado de conservação o bem gravado e a permitir a sua livre inspeção por preposto da Outorgada Credora; c) a não alugar, alienar ou onerar o bem gravado sem prévio e expresso consentimento da Outorgada Credora, dado por escrito; X - Do Foro: Com expressa renuncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo/SP, por uma de suas varas centrais,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

para serem dirimidas quaisquer questões oriundas deste instrumento, facultando-se a Outorgada Credora optar pelo foro de domicílio da Devedora; XI - Das Condições Gerais: Se a Outorgada Credora, para haver o que lhe for devido, ou para manutenção de seus direitos, for obrigada a recorrer a meios judiciais ou administrativos, ficará a Devedora obrigada a lhe pagar multa de 10% sobre o montante do debito, alem de custas e honorários de advogado, sendo que em caso de intervenção judicial, o montante a cobrar, alem dos juros de mora de 1% ao mês, será corrigido monetariamente até a data do efetivo pagamento pelo INPC ou outro índice que vir a lhe substituir; XII - Da Inadimplência: Em caso de inadimplência, sobre o débito incidirá multa moratória de 10% sobre o débito em atraso, além de juros de mora de 1% ao mês, e correção pela variação positiva do INPC. XIII - Das Despesas: Todas as despesas com a celebração da presente escritura e as que dela decorrerem inclusive inscrição no registro de imóveis a qual fica já expressamente autorizada, ficam por conta da Devedora. Foi apresentado os seguintes documentos: Certidão Negativa de Ônus, Certidão Negativa de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias, Certidão Negativa da Secretária de Fazenda de Minas Gerais, emitida em 01/10/2008, válida até 30/12/2008, com código da certidão: 2008000012625105, Certidão Negativa de Débito Municipal, Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em nome da Devedora, emitida em 18/07/2008, válida até 14/01/2009, com o código de controle n.º 9BE5.DFA5.7C04.6553, uma Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdênciárias e às de Terceiros, emitida em 14/05/2008, válida até 10/11/2008, em nome da Devedora, com o n.º 0262332008-11023030, e uma Certidão Negativa de Ações Cíveis do Foro local, também em nome da Devedora, a qual ainda declara que não tem contra si quaisquer ações reais, pessoais e reipersecutórias que possam prejudicar a transação ora efetivada e os feitos ajuizados. Foi apresentada uma Certidão Negativa referente ao ITR, emitida pela Receita Federal em 01/10/2008, válida até 30/03/2009, com o código da certidão n.º A456.638.A.3.A01.C278, com o n.º do Imóvel na Receita Federal: 6.573.458-0, e o CCIR, exercícios de 2003/2004/2005, com o código do imóvel n.º 950.041.745.731-9, em nome da Cooperativa dos Produtos Rurais da Serra da Canastra Ltda, COOCANASTRA. Fazenda Coocanastra, Lagoa dos Patos. Divisa Parque Nacional da Serra da Canastra. São Roque de Minas/MG. Área total: 240,7000 hás. Mód. Rural: 15,0062. N.º Mód. Rurais: 16,04. Mód. Fiscal: 35,0. N.º Mód. Fiscais: 6,8771. F. M. P. : 3,0000. Emolumentos cobrados sobre o valor de R$ 142.500,00, devido ter sido dois imóveis em hipoteca. Emolumentos: R$ 750,26. Recompe: R$ 45,02. Taxa Fiscalização: R$ 369,54. Total: R$ 1.164,82.

R-3-7845 - 03/04/2009 - Protocolo: 22953 - 03/04/2009

DEVEDORA: COOPERATIVA DOS PRODUTORES RURAIS DA SERRA DA CANASTRA - COOCANASTRA, acima qualificada. **CREDORA: COOPERATIVA REGIONAL DOS CAFEICULTORES DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO LTDA - COOPARAISO**, CNPJ: 24.896.409/0001-04, sediada em São Sebastião do Paraíso/MG, ou à sua ordem. HIPOTECA: Em hipoteca cedular de segundo grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula, de propriedade da Devedora, conforme Cédula Rural Pignoratícia, n.º NR: 39.914, emitida em 27/01/2009, no valor de R$ 99.747,13, com vencimento em 15/09/2009, devidamente registrada sob o n.º R-1-3472, Livro 3 - Registro Auxiliar, deste cartório. Dou fé. Emolumentos: R$ 17,52. Total: R$ 17,52.

R-4-7845 - 06/04/2009 - Protocolo: 22954 - 06/04/2009

DEVEDORA: COOPERATIVA DOS PRODUTORES RURAIS DA SERRA DA CANASTRA - COOCANASTRA, acima qualificada. **CREDORA: COOPERATIVA REGIONAL DOS CAFEICULTORES DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO LTDA - COOPARAISO**, CNPJ: 24.896.409/0001-04, sediada em São Sebastião do Paraíso/MG, ou à sua ordem. HIPOTECA: Em hipoteca cedular de terceiro grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula, de propriedade da Devedora, conforme Cédula Rural Pignoratícia, n.º NR: 39.904, emitida em 27/01/2009, no valor de R$ 192.204,90, com vencimento em 15/09/2009, devidamente registrada sob o n.º R-1-3473, Livro 3 - Registro Auxiliar, deste cartório. Dou fé. Emolumentos: R$ 17,52. Total: R$ 17,52.

R-5-7845 - 06/04/2009 - Protocolo: 22957 - 06/04/2009

DEVEDORA: COOPERATIVA DOS PRODUTORES RURAIS DA SERRA DA CANASTRA - COOCANASTRA, acima qualificada. **CREDORA: COOPERATIVA REGIONAL DOS CAFEICULTORES DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO LTDA - COOPARAISO**, CNPJ: 24.896.409/0001-04, sediada em São Sebastião do Paraíso/MG, ou à sua ordem. HIPOTECA: Em hipoteca cedular de quarto grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula, de propriedade da Devedora, conforme Cédula Rural Pignoratícia, n.º NR: 39.912, emitida em 27/01/2009, no valor de R$ 60.149,04, com vencimento em 01/06/2009, devidamente registrada sob o n.º R-1-3474, Livro 3 - Registro Auxiliar, deste cartório. Dou fé. Emolumentos: R$ 17,52. Total: R$ 17,52.

R-6-7845 - 06/04/2009 - Protocolo: 22959 - 06/04/2009

DEVEDORA: COOPERATIVA DOS PRODUTORES RURAIS DA SERRA DA CANASTRA - COOCANASTRA, acima qualificada. **CREDORA: COOPERATIVA REGIONAL DOS**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

CAFEICULTORES DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO LTDA - COOPARAISO, CNPJ: 24.896.409/0001-04, sediada em São Sebastião do Paraíso/MG, ou à sua ordem. HIPOTECA: Em hipoteca cedular de quinto grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula, de propriedade da Devedora, conforme Cédula Rural Pignoratícia, n.º NR: 39.913, emitida em 10/02/2009, no valor de R$ 18.211,44, com vencimento em 28/04/2009, devidamente registrada sob o n.º R-1-3475, Livro 3 - Registro Auxiliar, deste cartório. Dou fé. Emolumentos: R$ 17,52. Total: R$ 17,52.

AV-7-7845 - 07/01/2011 - Protocolo: 25384 - 07/01/2011
Conforme Ofício expedido pela Cooperativa Regional dos Cafeicultores de São Sebastião do Paraíso - COOPARAISO, em 30/11/2010, o qual vem autorizar o cancelamento da hipoteca da Cédula n.º 39.913, registrada no R-06 desta matrícula. Dou fé. Emolumentos: R$ 16,18. Recompe: R$ 0,97. Taxa Fiscalização: R$ 5,34. Total: R$ 22,49.

AV-8-7845 - 13/01/2011 - Protocolo: 25400 - 13/01/2011
Conforme Ofício expedido pela Cooperativa Regional dos Cafeicultores de São Sebastião do Paraíso - COOPARAISO, em 30/11/2010, o qual vem autorizar o cancelamento da hipoteca da Cédula n.º 39.904, registrada no R-04 desta matrícula. Dou fé. Emolumentos: R$ 26,96. Recompe: R$ 1,62. Taxa Fiscalização: R$ 8,90. Total: R$ 37,48.

AV-9-7845 - 13/01/2011 - Protocolo: 25401 - 13/01/2011
Conforme Ofício expedido pela Cooperativa Regional dos Cafeicultores de São Sebastião do Paraíso - COOPARAISO, em 30/11/2010, o qual vem autorizar o cancelamento da hipoteca da Cédula n.º 39.912, registrada no R-05 desta matrícula. Dou fé. Emolumentos: R$ 26,96. Recompe: R$ 1,62. Taxa Fiscalização: R$ 8,90. Total: R$ 37,48.

AV-10-7845 - 13/01/2011 - Protocolo: 25402 - 13/01/2011
Conforme Ofício expedido pela Cooperativa Regional dos Cafeicultores de São Sebastião do Paraíso - COOPARAISO, em 30/11/2010, o qual vem autorizar o cancelamento da hipoteca da Cédula n.º 39.914, registrada no R-03 desta matrícula. Dou fé. Emolumentos: R$ 26,96. Recompe: R$ 1,62. Taxa Fiscalização: R$ 8,90. Total: R$ 37,48.

R-11-7845 - 21/05/2012 - Protocolo: 27787 - 21/05/2012
DEVEDORA: COOPERATIVA DOS PRODUTORES RURAIS DA SERRA DA CANASTRA LTDA, acima qualificada. **CREDORA: COOPERATIVA REGIONAL DOS CAFEICULTORES DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO LTDA - COOPARAÍSO**, CNPJ: 24.896.409/0001-04, sediada na Rua Carlos Mumic, n.º 140, São Sebastião do Paraíso/MG, ou à sua ordem. HIPOTECA: Em hipoteca cedular de segundo grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula, de propriedade da Devedora, conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, n.º 60.694, emitida em 21/03/2012, no valor de R$ 172.950,25, com vencimento em **30/08/2012**, devidamente registrada sob o n.º R-1-5022, Livro 3 - Registro Auxiliar, deste cartório. Dou fé. Emolumentos: R$ 17,52. Total: R$ 17,52.

AV-12-7845 - 21/05/2012 - Protocolo: 27787 - 21/05/2012
LOCALIZAÇÃO DE BENS DADOS EM PENHOR (a colheita da lavoura de café, estimada em 3747 sacas de café em coco de 45,5 Kg. brutos, safra agrícola 2011/2012) Procedo a esta averbação para constar que devido a existência do registro da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, n.º 60.694, mencionada no R-11 supra, os bens dados em penhor na referida cédula, estão localizados no imóvel constante desta matrícula e nos imóveis constantes das matrículas 6071 e 7844. Dou fé. Emolumentos: R$ 61,12. Recompe: R$ 3,67. Taxa de Fiscalização: R$ 21,59. Total: R$ 86,38.

R-13-7845 - 21/05/2012 - Protocolo: 27788 - 21/05/2012
DEVEDORA: COOPERATIVA DOS PRODUTORES RURAIS DA SERRA DA CANASTRA LTDA, acima qualificada. **CREDORA: COOPERATIVA REGIONAL DOS CAFEICULTORES DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO LTDA - COOPARAÍSO**, CNPJ: 24.896.409/0001-04, sediada na Rua Carlos Mumic, n.º 140, São Sebastião do Paraíso/MG, ou à sua ordem. HIPOTECA: Em hipoteca cedular de terceiro grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula, de propriedade da Devedora, conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, n.º 60.700, emitida em 21/03/2012, no valor de R$ 36.382,50, com vencimento em **30/05/2012**, devidamente registrada sob o n.º R-1-5023, Livro 3 - Registro Auxiliar, deste cartório. Dou fé. Emolumentos: R$ 17,52. Total: R$ 17,52.

AV-14-7845 - 21/05/2012 - Protocolo: 27788 - 21/05/2012
LOCALIZAÇÃO DE BENS DADOS EM PENHOR (a colheita da lavoura de café, estimada em 788 sacas de café em coco de 45,5 Kg. brutos, safra agrícola 2011/2012) Procedo a esta averbação para constar que devido a existência do registro da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, n.º 60.700, mencionada no R-13 supra, os bens dados em penhor na referida cédula, estão localizados no imóvel constante desta matrícula e nos imóveis constantes das matrículas 6071 e 7844. Dou fé. Emolumentos: R$ 30,56. Recompe: R$ 1,83. Taxa de Fiscalização: R$ 10,79. Total: R$ 43,18.

R-15-7845 - 23/05/2012 - Protocolo: 27800 - 23/05/2012
DEVEDORA: COOPERATIVA DOS PRODUTORES RURAIS DA SERRA DA CANASTRA LTDA, acima qualificada. **CREDORA: COOPERATIVA REGIONAL DOS CAFEICULTORES DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO LTDA - COOPARAÍSO**, CNPJ: 24.896.409/0001-04, sediada na Rua

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

Carlos Mumic, n.º 140, São Sebastião do Paraíso/MG, ou à sua ordem. HIPOTECA: Em hipoteca cedular de quarto grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula, de propriedade da Devedora, conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, n.º 60.705, emitida em 21/03/2012, no valor de R$ 72.564,35, com vencimento em 30/05/2012, devidamente registrada sob o n.º R-1-5028, Livro 3 - Registro Auxiliar, deste cartório. Dou fé. Emolumentos: R$ 17,52. Total: R$ 17,52.

AV-16-7845 - 23/05/2012 - Protocolo: 27800 - 23/05/2012

LOCALIZAÇÃO DE BENS DADOS EM PENHOR. (a colheita da lavoura de milho, estimada em 7.368 sacas de milho em grão, de 60,0 Kg, cada uma, safra agrícola 2011/2012) Procedo a esta averbação para constar que devido a existência do registro da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, n.º 60.705, mencionada no R-15 supra, os bens dados em penhor na referida cédula, estão localizados no imóvel constante desta matrícula e nos imóveis constantes das matrículas 6071 e 7844. Dou fé. Emolumentos: R$ 61,12. Recompe: R$ 3,67. Taxa de Fiscalização: R$ 21,59. Total: R$ 86,38.

AV-17-7845 - 03/08/2012 - Protocolo: 28101 - 03/08/2012

Conforme Ofício expedido pela Cooperativa Regional dos Cafeicultores de São Sebastião do Paraíso, agência de São Sebastião do Paraíso/MG, em 24/07/2012, o qual vem autorizar o cancelamento do registro/averbação da Cédula n.º 60.694, registrada no R-11 e averbada no AV-12, desta matrícula. Dou fé. Emolumentos: R$ 28,79. Recompe: R$ 1,73. Taxa de Fiscalização: R$ 9,50. Total: R$ 40,02.

AV-18-7845 - 03/08/2012 - Protocolo: 28103 - 03/08/2012

Conforme Ofício expedido pela Cooperativa Regional dos Cafeicultores de São Sebastião do Paraíso, agência de São Sebastião do Paraíso/MG, em 16/07/2012, o qual vem autorizar o cancelamento do registro/averbação da Cédula n.º 60.700, registrada no R-13 e averbada no AV-14, desta matrícula. Dou fé. Emolumentos: R$ 17,27. Recompe: R$ 1,04. Taxa de Fiscalização: R$ 5,70. Total: R$ 24,01.

AV-19-7845 - 03/08/2012 - Protocolo: 28104 - 03/08/2012

Conforme Ofício expedido pela Cooperativa Regional dos Cafeicultores de São Sebastião do Paraíso, agência de São Sebastião do Paraíso/MG, em 16/07/2012, o qual vem autorizar o cancelamento do registro/averbação da Cédula n.º 60.705, registrada no R-15 e averbada no AV-16, desta matrícula. Dou fé. Emolumentos: R$ 28,79. Recompe: R$ 1,73. Taxa de Fiscalização: R$ 9,50. Total: R$ 40,02.

AV-20-7845 - 02/02/2016 - Protocolo: 34700 - 02/02/2016

CANCELAMENTO DE HIPOTECA (R-2) - Procedo a esta averbação para constar que conforme Autorização para Baixa de Hipoteca, datada de 26/11/2015, expedido pela Monsanto do Brasil Ltda, por sua agência de São Paulo/SP, acima qualificada com firma reconhecida, a qual vem autorizar que se proceda o cancelamento da Escritura Pública de Abertura de Crédito Rotativo com Garantia e Hipoteca, referente a hipoteca constituída no R-2, desta matrícula, ficando desta data em diante o imóvel livre e desembaraçado do referido ônus. Dou fé. Ato: 4140, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 37,22. Recompe: R$ 2,23. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 12,28. Total: R$ 51,73Ato: 8101, quantidade Ato: 5. Emolumentos: R$ 25,05. Recompe: R$ 1,50. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 8,35. Total: R$ 34,90.

R-21-7845 - 13/07/2016 - Protocolo: 35377 - 12/07/2016

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Nos termos do Instrumento Particular de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia, datado de 23/05/2016, de um lado como **CREDORA FIDUCIÁRIA: FERTILIZANTES HERINGER S.A.**, empresa com sede na Rua Idalino Carvalho - s/n.º - Parque Industrial, município de Viana, estado do Espírito Santo, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.266.175/0001-88 e filial situada na Avenida Eloy Carlos Heringer - n.º 530 - Bairro Engenheiro Adelmar, município de Iguatama, estado de Minas Gerais, inscrito no CNPJ sob n.º 22.266.175/0039-50, e de outro lado como **DEVEDORA FIDUCIANTE: COOPERATIVA DOS PRODUTORES RURAIS DA SERRA DA CANASTRA LTDA - COOCANASTRA**, empresa com sede na Rua XV de Novembro, n.º 120, Bairro Centro, município de São Roque de Minas, estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob o n.º 20.812.582/0001-18, devidamente assinado com firmas reconhecidas, no 1º Ofício de Notas local, no Cartório do distrito de Barão Geraldo de Campinas/SP e no Cartório do 2º Ofício de Iguatama/MG, têm justo e acordo o referido instrumento mediante as seguintes cláusulas e condições: **I**- A DEVEDORA adquiriu junto à Credora diversas fórmulas de fertilizantes, representadas pela Duplicatas Mercantis abaixo relacionadas, totalizando o valor R$ 239.338,34: Nota Fiscal: 108833-1. Vencimento: 30/11/2015. Valor: R$ 22.120,00. Nota Fiscal: 108834-1. Vencimento: 30/11/2015. Valor: R$ 27.720,00. Nota Fiscal: 108986-1 saldo. Vencimento: 20/12/2015. Valor: R$ 7.898,34. Nota Fiscal: 108987-1. Vencimento: 20/12/2015. Valor: R$ 181.600,00. TOTAL: R$ 239.338,34. **II**- Sendo do interesse da DEVEDORA ressarcir integralmente a CREDORA, as partes, nos termos do inciso III do artigo 784 do Código de Processo Civil, e legislação em vigor, celebrar o presente Instrumento Particular de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia, que se regerá pelas cláusulas subsequentes, as quais, as partes, cada uma de per si, declaram representar a exata manifestação da vontade de cada uma, obrigando-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

se, reciprocamente, ao fiel e integral cumprimento das obrigações pactuadas e assumidas, a saber: CLÁUSULA PRIMEIRA: Por força deste instrumento e na melhor forma de direito a DEVEDORA aceita, assume e confessa ser DEVEDORA da totalidade da dívida, vencida e identifica neste instrumento, no valor de R$ 239.338,34. CLÁUSULA SEGUNDA: Pela confissão da dívida ora contratada, a DEVEDORA pagará à CREDORA e essa concorda em receber o valor de **R$ 284.623,70**, que será pago em parcela única no dia 01 de agosto de 2016. Parágrafo Primeiro: O valor pactuado nesta cláusula abrange o principal, devidamente atualizado, despesas financeiras e de confecção deste instrumento. Parágrafo Segundo: O pagamento deverá ser feito na data aprazada, através de depósito em conta corrente a ser indicada pela CREDORA. A DEVEDORA compromete-se a em contato com a CREDORA, no dia do vencimento, a fim de obter o Código Identificado, imprescindível à realização do depósito acima previsto. CLÁUSULA TERCEIRA: A DEVEDORA, compromete-se a pagar pontualmente, no seu vencimento, a parcela convencionada na Cláusula Segunda, sob pena de sujeitarem-se ao pagamento multa de 2% sobre o valor do débito, juros de mora de 1% ao mês, correção monetária pelo índice do IGP-M/FGV, ou outro que vier a substituí-lo, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do direito da CREDORA de considerar rescindido, de pleno direito, o presente instrumento. CLÁUSULA QUARTA: Como garantia do adimplemento da presente obrigação, a DEVEDORA transfere à CREDORA, em alienação fiduciária, o imóvel desta matrícula, e o imóvel objeto da matrícula nr.º 7844 deste cartório, sendo ilícita sua atualização de acordo com o valor do mercado à época do leilão. Parágrafo Primeiro: Nos termos do art. 23 da Lei n.º 9.514, a fim de se constituir a propriedade fiduciária dos imóveis descritos acima, procederá-se-á ao registro do presente contrato no competente Registro de Imóveis, junto à escritura dos referidos imóveis. Parágrafo Segundo: O registro referido no parágrafo anterior será realizado até 05 dias após sua assinatura pelas partes. CLÁUSULA QUINTA: Ao término do presente contrato, estando devidamente quitados todos os débitos assumidos perante a CREDORA, resolve-se, consoante determinação do art. 25 da Lei n.º 9.514/97, a propriedade fiduciária dos imóveis. No prazo de 30 dias, a contar da data da liquidação da dívida, a CREDORA fornecerá o respectivo termo de quitação a DEVEDORA. Parágrafo Segundo: À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária. CLÁUSULA SEXTA: Se vencida, e não quitada qualquer dos débitos contraídos, constituído em mora a DEVEDORA, consolidar-se-á, nos termos dispostos no parágrafo primeiro da presente cláusula a propriedade dos imóveis em nome da CREDORA. Parágrafo Primeiro: Após o prazo de 30 dias do seu vencimento, a DEVEDORA, será intimada, a requerimento da CREDORA, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de 15 dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais imputáveis aos imóveis, além das despesas de cobrança e de intimação, consoante determinação do art. 26,B § 1.º, da Lei n.º 9.514/97. Parágrafo Segundo: Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária. Parágrafo Terceiro: Responde a DEVEDORA pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre os imóveis, cuja posse tenha sido transferida para a CREDORA, nos termos desta cláusula, até a data em que a CREDORA vier a ser imitida na posse. Parágrafo Quarto: Decorrido o prazo de que trata o parágrafo primeiro, sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, nas matrículas dos imóveis da consolidação da propriedade em nome da CREDORA, à vista da prova do pagamento por esta, do imposto de transmissão inter vivos. CLÁUSULA SÉTIMA: Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, a CREDORA, no prazo de 30 dias, contados na data do registro de que trata o parágrafo quarto da cláusula anterior, promoverá leilão público para a alienação dos imóveis, de acordo com o procedimento determinado pelo art. 27 da Lei n.º 9.514/97, a fim de obter os valores devidos, compreendidos os valores determinados no § 3.º do referido art. 27. Parágrafo Primeiro: Para efeito de venda em leilão público, considerar-se á o valor mínimo dos imóveis em R$ 79.140,70 para o imóvel objeto desta matrícula e R$ 250.847,00 para o imóvel objeto da matrícula n.º 7844, sendo ilícita sua atualização de acordo com o valor de mercado à época do leilão. Parágrafo Segundo: A DEVEDORA pagará à CREDORA, a título de taxa de ocupação dos imóveis, por mês ou fração, valor correspondente a 1% do valor a que se refere o parágrafo anterior, computando e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que a CREDORA vier a ser imitida na posse dos imóveis. CLÁUSULA OITAVA: Em ocorrendo a mora da DEVEDORA, lhe será cobrado, na data da quitação de sua dívida, encargos à taxa máxima que estiver sendo utilizada pela CREDORA e quem, em hipótese alguma, será inferior às taxas estipuladas neste instrumento. CLÁUSULA NONA: Ficará à mercê da CREDORA as ações e os direitos constantes no Decreto-lei n.º 911, de 1969, bem como da lei 9.514, de 1997, e legislação posterior aplicável. Parágrafo Único: Caso seja proposta a ação de cobrança, a DEVEDORA ficará, também, responsável pelo pagamento das custas, demais despesas e honorários de advogado. CLÁUSULA DÉCIMA: Assegura-se a DEVEDORA, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, dos imóveis objetos da alienação fiduciária. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Nos termos do art. 38 da Lei n.º 9.514/97, o presente instrumento particular tem o caráter de escritura pública para todos os fins de Direito.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O presente instrumento terá seu término no dia 01/08/2016, ficando ressalvado, entretanto, que a alienação fiduciária, só será liberada caso não exista nenhum débito pendente em nome da DEVEDORA perante a CREDORA. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Todas as despesas deste Instrumento e da respectiva liberação correm por conta exclusiva da DEVEDORA, correndo ainda por sua conta todos os impostos, taxas e demais tributos que incidam sobre as garantias. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: São motivos de vencimento antecipado deste instrumento e de exigibilidade imediata de todas as quantias devidas à CREDORA, inclusive juros moratórios multa e demais encargos, se ocorrer qualquer dos seguintes casos, além dos previstos em lei: A) falta de pagamento por parte da DEVEDORA, em suas épocas próprias, de qualquer obrigação por si assumida perante a CREDORA; B) se a DEVEDORA, sem expressa autorização da CREDORA, alienarem ou onerarem os bens dados em garantia fiduciária, no todo ou em parte: C) se contra a DEVEDORA for motivada em juizo qualquer ação ou execução que afete os direitos creditórios da CREDORA ou qualquer das garantias oferecidas, no todo ou em parte; D) nos casos já previstos nos artigos 333 e 1425 do Código Civil; E) impossibilidade de inscrição da alienação fiduciária ora constituída no respectivo Cartório de Registro de Imóveis; F) pedido de concordata, falência ou insolvência de qualquer da DEVEDORA; G) a falta do pagamento dos impostos, taxas e demais encargos que incidam ou venham a incidir sobre os mesmos bens; H) deixar a DEVEDORA de proceder ao seguro do bem dado em garantia, contra qualquer evento que possa destruí-lo, inutilizá-lo emitindo-se a respectiva apólice em nome da CREDORA; I) A DEVEDORA recusar a apresentação à CREDORA, sempre que esta o exigir, certidões negativas de débitos junto das Fazenda Federal, Estadual e Municipal, acompanhadas de certidões negativas dos distribuidores forenses, do INSS e FGTS; J) impedir que a CREDORA, por pessoa de sua confiança, sempre que julgar conveniente, vistoriar os bens ora alienados fiduciariamente, bem como verificar o estado de conservação dos mesmos. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Que expressamente, para todos os fins e efeitos das obrigações assumidas pela DEVEDORA neste instrumento, bem como em quaisquer outros contratos firmados ou que venham a firmar com a CREDORA, em se verificando a falta de cumprimento de quaisquer dessas obrigações perante a CREDORA ou se ocorrer algum dos casos de antecipação do vencimento das mesmas, poderá a CREDORA considerar vencidos os contratos e os títulos de crédito existentes e exigir o total da dívida deles resultantes, independentemente de aviso, notificação e interpelação judicial ou extrajudicial. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: Para dirimir quaisquer pendência oriunda deste instrumento, fica eleito e aceito, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se torne, o foro de domicílio da DEVEDORA. A parte vencida arcará com todas as despesas judiciais e extrajudiciais decorrentes do procedimento, bem como os honorários advocatícios do vencedor, em base nunca inferior a 20% do valor da causa. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: A DEVEDORA obriga-se, a qualquer tempo a complementar a garantia ora constituída, apresentando para tanto, outros bens, desde que constatada a insuficiência das garantias objeto do presente instrumento. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: Todas e quaisquer despesas decorrentes deste instrumento notadamente as relativas a impostos, cartoriais, inscrições e averbações, correrão por conta e sob exclusiva responsabilidade da DEVEDORA, ficando o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente, desde já, expressamente autorizado pela DEVEDORA a praticar quaisquer atos necessários à sua formalização. CLÁUSULA DÉCIMA NONA: As partes reconhecem que as operações objeto deste Instrumento são pactuadas por livre e espontânea vontade. CLÁUSULA VIGÉSIMA: Obrigam-se as partes por si, seus sucessores e herdeiros, ao fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições previstas neste instrumento. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: As partes reconhecem que o presente instrumento é título executivo extrajudicial nos termos do Artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro e que poderá ser objeto de execução pela CREDORA. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: A CREDORA e a DEVEDORA autorizam todos os registros e averbações que se fizerem necessários no Cartório Imobiliário competente. Ainda, que a DEVEDORA declara, sob as penas e responsabilidades civil e criminal emergentes, que inexistem, em trâmite, ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas aos bens imóveis objeto da presente, e de ônus reais incidentes sobre o mesmo. Por derradeiro, a CREDORA declara: A) Que aceita as declarações da DEVEDORA; B) Que aceita o presente Instrumento em todos os seus expressos termos. Para os previstos no artigo 1424 do Código Civil Brasileiro, as partes fazem as seguintes declarações: A) o valor da dívida garantida pelos imóveis em alienação fiduciária será sempre a somatória dos saldos devedores de responsabilidades da DEVEDORA, devidamente acrescidos dos encargos ora previstos. Para efeitos meramente fiscais, as partes declaram que a presente garantia deverá ser registrada pelo valor de R$ 284.623,70; B) O prazo para o cumprimento das obrigações da DEVEDORA é o disposto nos documentos fiscais que instruem o fornecimento, bem como os instrumentos particulares firmados ou que venham a ser firmados pelas partes; C) os acréscimos à dívida são os previstos na Cláusula Terceira deste instrumento; D) O bem dado em alienação fiduciária em garantia é o descrito na Cláusula Quarta supra, e tudo mais consta no referido documento arquivado neste cartório e fica fazendo parte integrante deste registro. **ITR**: Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural, com o código de controle n.º 7CC9.2CB1.2FE2.3067, emitida pela Secretaria da Receita Federal, com o n.º do Imóvel na Receita Federal: 6.573.458-0. **CCIR**: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, exercícios de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

2010/2011/2012/2013/2014, com o código do imóvel n.º 950.041.745.731-9, em nome de Coop. dos Prod. Rurais da Serrada Canastra Ltda - Coocanastra. Denominação do Imóvel rural: Fazenda São Gerônimo. Indicação para localização do imóvel rural: Fazenda Lagoa dos Patos, divisa com o Parque Nacional da Serra da Canastra. São Roque de Minas/MG. Área total: 139,22,00 hás. Mód. Rural: 0,0. N.º Mód. Rurais: 0,0. Mód. Fiscal: 0,0. N.º Mód. Fiscais: 3.9777. F. M. P. : 3,00. Dou fé. Ato: 4519, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 1.506,48. Recompe: R$ 90,38. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 884,75. Total: R$ 2.481,61. Ato: 4301, quantidade Ato: 2. Emolumentos: R$ 8,40. Recompe: R$ 0,50. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 2,76. Total: R$ 11,66.

AV-22-7845 - 20/03/2017 - Protocolo: 36590 - 20/03/2017

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL - Procede-se a esta averbação de acordo com o § 7º do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, para constar que a Devedora/Fiduciante do contrato de alienação fiduciária registrado sob o n.º R-27 supra; foi intimada em 21/11/2016 através de seu representante, para purga da mora das obrigações contratuais e, mesmo após decorrido o prazo previsto em Lei, não quitaram o débito, razão pela qual a propriedade do imóvel objeto desta matrícula fica consolidada em nome da Credora Fiduciária **FERTILIZANTES HERINGER S.A.**, CNPJ: 22.266.175/0001-88, sediada na Rua Idalino Carvalho, bairro Parque Industrial, CEP: 29136-900, Viana/MG, e filial situada na Avenida Eloy Carlos Heringer, n.º 530, Bairro Engenheiro Adelmar, município de Iguatama/MG, neste ato representada por seu procurador Wenderson Fonseca Dutra Cunha, brasileiro, casado, encarregado de crédito e cobrança, portador do CPF n.º 005.144.606-52 e da RG n.º 9.063.379, residente e domiciliado em Iguatama/MG, conforme procuração lavrada nas notas do Cartório do 2º Ofício de Notas de Iguatama/MG, no livro n.º 625, fls. 203 a 212 em 16/09/2016. Foram apresentados: o requerimento, a certidão de intimação e a certidão de quitação do ITBI, recolhido no valor total de R$ 6.161,12, no Banco Bradesco S/A, conforme guia n.º 72110, datada de 23/01/2017. **ITR**: Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural, com o código de controle n.º 8D2C.B098.96D0.4F54, emitida pela Secretaria da Receita Federal em 08/02/2017, válida até 07/08/2017, com o n.º do Imóvel na Receita Federal: 6.573.458-0. **CCIR**: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, exercícios de 2015/2016, n.º 08244598172, com o código do imóvel n.º 950.041.745.731-9, em nome de Coop/ Dos Prod/ Rurais da Serra da Canastra Ltda - Coocanastra, brasileiro. Denominação do Imóvel Rural: Fazenda São Gerônimo. Indicação para localização do imóvel rural: Lagoa dos Patos Divisa Parque N. Serra da Canastra. São Roque de Minas/MG. Área total: 139,2200 hás. Mód. Rural: 0,0000. N.º Mód. Rurais: 0,00. Mód. Fiscal: 0,0000. N.º Mód. Fiscais: 3,9777. F. M. P. : 3,00. E tudo mais constam dos documentos arquivados neste cartório. Emolumentos cobrados sobre o valor de R$ 154.027,91, devido ter sido consolidado dois imóveis. Ato: 4518, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 1.346,11. Recompe: R$ 80,76. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 663,01. Total: R$ 2.089,88 Ato: 8101, quantidade Ato: 15. Emolumentos: R$ 81,30. Recompe: R$ 4,80. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 27,00. Total: R$ 113,10.

AV-23-7845 - 08/05/2017 - Protocolo: 36757 - 25/04/2017

ATA DO 1º E 2º PÚBLICO LEILÃO NEGATIVO - Procedo a esta averbação nos termos do requerimento n.º 090/17, datado de 20/04/2017, para constar o complemento de obrigações para contrato de Alienação Fiduciária, tendo sido realizados os Públicos Leilões, sem que houvesse arrematante, firmadas pelo Leiloeiro Público Oficial Adriano Apolinário Leão de Oliveira, matriculado na JUCEMG sob n.º 820. Dando assim, fiel atendimento ao que dispõe o artigo 27; da Lei 9.514/97, conforme faz prova documental exigidos, como seguem: Ata de Encerramento Leilão de Bens Imóveis, na qual costa que foi realizado o 1º Leilão em 17/04/2017 e o 2º Leilão em 18/04/2017; 03 Publicações dos Editais dos Leilões; Edital dos Leilões; Termo de Quitação fornecido a ex-devedora: Cooperativa do Produtores Rurais da Serra da Canastra - Coocanasatra. Ficando encerrado o regime jurídico da Lei Federal 9.514/97, podendo a proprietária dispor livremente do imóvel. Dou fé. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 14,62. Recompe: R$ 0,88. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 4,87. Total: R$ 20,37.

AV-24-7845 - 08/05/2017 - Protocolo: 36783 - 03/05/2017

TERMO DE QUITAÇÃO - Procedo a esta averbação para constar o Termo de Quitação por Extinção da Dívida Garantida por Alienação Fiduciária, expedido conforme § 5º do Artigo 27 da Lei 9.514/97, no qual consta que pelo presente instrumento e na melhor forma de direito a FERTILIZANTES HERINGER S.A., CNPJ: 22.263.175/0001-88, sediada na Rua Idalino Carvalho, bairro Parque Industrial, CEP: 29136-900, Viana/MG, e filial situada na Avenida Eloy Carlos Heringer, n.º 530, bairro Engenheiro Adelmar, Iguatama/MG, concede a COOPERATIVA DOS PRODUTORES RURAIS DA SERRA DA CANASTRAS LTDA - COOCANASTRA, acima qualificada, o presente termo de quitação da dívida e declara que, em consequência da consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, para o nome da Credora Fiduciária, a dívida foi extinta, acarretando assim sua extinção e demais obrigações contratuais e legais entre as partes. Dou fé. Ato: 4140, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 40,20. Recompe: R$ 2,41. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 13,26. Total: R$ 55,87 Ato: 8101, quantidade Ato: 16. Emolumentos: R$ 86,72. Recompe: R$ 5,12. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 28,80. Total: R$ 120,64.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

O referido é verdade e dou fé.
São Roque de Minas/MG, 28 de janeiro de 2019.

Adrielly Stephane Alves
REGISTRO DE IMÓVEIS
• ESCREVENTE AUTORIZADO

Palmira Ferreira de Souza Gualberto - Titular
Claiton Gualberto de Souza - Substituto

TJMG CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO ROQUE DE MINAS/MG - OFÍCIO N.º 0000643040170

SELO ELETRÔNICO Nº: CKW41069
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 17828377798513B2.

Ato: 8401, Qtde. Atos: 1. Emol.: R$ 17,77. Recompe: R$ 1,07.
Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 6,65. Total: R$ 25,49.
Valor Total dos Emol.: R$ 35,54. Valor Total do Recompe: R$ 2,14.
Valor Total da TFJ: R$ 13,30.
Valor Total Final ao Usuário: R$ 50,98.

"Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br"

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
20.930.882/0001-59
Palmira Ferreira de Souza Gualberto
= OFICIALA =
Bel. Claiton Gualberto de Souza
= OFICIAL SUBSTITUTO =
Rua Marechal Floriano Peixoto, 147 - Centro
São Roque de Minas/MG - CEP 37.928-000
Fone/Fax: (37) 3433-1254
e-mail: crisrminas@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Ervália

Estado de Minas Gerais

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro 02 – Registro Geral

MATRÍCULA: nº 9.665 **FICHA:** 001

IMÓVEL: Um (01) terreno rural, em terras de cultura e pasto, situado no lugar denominado "Macacos ou Grão Mogol", zona rural de Ervália-MG, com a área de 09 (nove) hectares, 29 (vinte e nove) ares e 28 (vinte e oito) centiares, mais ou menos, cujo imóvel divide-se e confronta-se do seguinte modo: "Dividindo com terras de Joaquim de Freitas (vulgo Joaquim Freitinha), por valo com terras de Francisco Serafim, até as divisas de Vicente Genuína por cerca, fechando no ponto de partida". Venda total desta área. Havido anteriormente por compra feita de Joaquim Paulino de Freitas e outros, conforme escritura lavrada no Cartório do 2º Ofício de Notas de Ervália-MG, Livro nº 22, fls. 33/34vº em 26/03/1984. Lei devidamente cumprida de nº 4.947 e nº 9.393, INCRA nº 436.097.004.847-3. **PROPRIETÁRIO(s):** FRANCISCO PAULINO DE FREITAS, agricultor, CPF nº 537.381.286-20, casado com Geni Martins de Freitas, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados no lugar denominado Jatiboca, zona rural de Ervália-MG. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 02, nº 4.101 em 09/05/1984, deste Serviço Registral.....

R-1-9.665 de 22/04/1997. **TRANSMITENTE:** FRANCISCO PAULINO DE FREITAS, e sua esposa Geni Martins de Freitas, acima devidamente qualificados. **ADQUIRENTE:** JOSÉ DIAS DA ENCARNAÇÃO, comerciante, CPF nº 410.395.306-30, casado sob o regime de comunhão universal de bens, na Lei vigente nº 6.515/77, com Maria de Lourdes Dias, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua São José, nesta cidade de Ervália-MG. **COMPRA E VENDA** do imóvel constante da presente matrícula, pelo valor de R$7.312,69. Público pelo Cartório do 2º Ofício de Notas desta cidade e comarca de Ervália-MG, em data de 07 de Abril de 1997. Livro nº 34-Ficha, fls. 01/01vº. Imóvel cadastrado no INCRA sob o nº 436.097.004.847-3. Dou fé. Ervália, 22 de Abril de 1997. (a) Inês Martins Rezende - Oficiala.....

R-2-9.665, Protocolo 10.997 de 14/04/2011. **CARTA DE ARREMATAÇÃO.** Nos termos da Carta de Arrematação de 10 de Novembro de 2010, extraída dos autos nº 713.07.072978-3, da Ação de Execução promovida por Fertilizantes Heringer S/A contra José Dias da Encarnação, devidamente qualificado no R-1 supra, pela Oficiala de Apoio Judicial da 2ª Vara Cível da Comarca de Viçosa-MG, Júlia Delfino de Albuquerque, estando devidamente assinada pelo MM. Juiz de Direito da Vara respectiva, Dr. José Carlos Marques, coube à **ARREMATANTE: FERTILIZANTES HERINGER S/A,** inscrita no CNPJ sob o nº 22.266.175/0015-83, situada na Rodovia BR 262, Km 39,4, Bairro Ponte da Aldeia, Município de Manhuaçu, Estado de Minas Gerais, uma área consistente de 04.64.64 ha (quatro hectares, sessenta e quatro ares e sessenta e quatro centiares), correspondente a 50% (cinquenta por cento), ou seja, metade do imóvel constante da presente matrícula, pelo valor de R$30.000,00 (trinta mil reais). Foi recolhido o ITBI conforme Documento de Arrecadação Municipal – DAM nº 2011/000.230, datado de 30/03/2011, no valor de R$607,47. Imóvel cadastrado no INCRA sob o nº 950.149.470-228-4, CCIR 048.075.030-99. Dou fé. Ervália, 19 de Abril de 2011.....

Continua no verso...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

A Oficiala

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ERVÁLIA/MG

CERTIDÃO INTEIRO TEOR

CERTIFICO que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída por meio reprográfico da matrícula nº 9665, nos termos do artigo 16 da Lei 6.015/1973, de acordo com o banco de dados em 13/03/2019, desta serventia, ressalvados possíveis dados não repassados na transferência de delegação. Válida por 30 dias.

Ervália, 13 de Março de 2019.

Mariana Salgado Lessa
Oficiala

PODER JUDICIARIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
Serviço Registral de Imóveis de Ervália
Selo Eletrônico Nº **CRI60418**
Cód. Seg.: **3129.9957.9033.7938**
Pedido Certidão Nº 19/460 - criado em 13/03/2019
Quantidade de Atos Praticados: 003 - data: 13/03/2019
Emol. R$84,74 + TFJ R$19,95 = Valor Final R$104,69
Consulte a validade deste Selo no site: https://selos.tjmg.jus.br/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

COMARCA DE LUZ ESTADO DE MINAS GERAIS Nº 155

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2 AO Fls. Nº 155 ANO 2000

MATRICULA Nº 10.738

Imóvel: Uma gleba de terras, parte da Fazenda Cedro, situada na localidade do Alto da Serra, no Município de Córrego Danta;MG, desta comarca, com a área de 3,73,20 hectares (três hectares, setenta e três ares e vinte centiares), dentro das seguintes divisas e confrontações: Começa no canto da cerca de arame, lavoura de três anos; daí, seguindo com o rumo magnético de 60ºSE, distância de 108 metros-, até a árvore de peineira, na grota, acima até a sua cabeceira, distante 46,00 metros; daí, mais 74,00 metros (grotinha) até atingir a estrada; local onde volve à direita, prosseguindo em paralelo a estrada, extensão de 44,00 metros até a bifurcação; daí, volve à direita, ainda em paralelo à estrada, descendo a ladeira, extensão de 220,00 metros até atingir a lavoura velha, no corredor; daí, volve à esquerda, extensão de 44,00 metros até o canto da lavoura; local onde volve à direita, prosseguindo por 207,00 metros até ao final da lavoura de três anos daí, mais 198,00 metros lavoura nova, até outro canto, onde volve à direita por mais 86,00 metros até outro canto, onde volve à direita, prosseguindo por mais 164,00 metros até ao canto da lavoura velha; daí, por cerca, em paralelo à dita lavoura o ponto de partida distante 192,00 metros. Esta área está encravada, tendo por confrontante em todo o seu perímetro, terras da fazenda Cedro, estando livre e desembaraçada de qualquer ônus. Imóvel cadastrado no INCRA, sob o n.000034 897710-3, área total 38,4, mód.fiscal 35, n.de mód.fiscais 1,09, fr.min.parc.3,0, conforme CCIR de 1998/1999 apresentado neste ato; e cadastrado na Receita Federal sob o n.5256913-6, com quitação do ITR nos últimos cinco exercícios, ex vi da escritura respectiva. Declararam os vendedores sob as penas de responsabilidade civil e penal que não existe nenhuma ação real ou pessoal reipersecutórias relativas ao imóvel e nenhum ônus reais incidentes sobre o mesmo e o outorgado dispensou a apresentação das certidões neg.de feitos ajuizados e ônus reais exigidas na lei 7.433/85. Declararam ainda que o imóvel alienado se enquadra nas condições estabelecidas pelo Art.1º do Dec.Lei 1.958/82 e portanto isento de quitação para com o INSS. Proprietários: JOSÉ ORLANDO TEIXEIRA, CPF. 227 179 516-87 e RG.M-5.015.830/SSPMG, e sua mulher,dona TÂNIA ARAÚJO DORJÓ TEIXEIRA, CPF. 043 624 196-08 e RG.M-1.698.262/SSPMG, brasileiros, ele fazendeiro e ela do lar, casados sob o regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta cidade de Luz,MG, na Rua Santo Antonio do Monte, 136-CEP.35595000. Registro anterior: R-04-987, livro 2-C, fls.204. Luz, 12 de maio de 2000.

O Oficial,

R-01-10.738. Prot.n.22.953,em 12-05-2000. Transmitentes(dadores e devedores): José Orlando Teixeira e sua mulher,d. Tânia Araújo Dorjó Teixeira, na matrícula acima qualificados. Adquirente-credor: FERTILIZANTES HERINGER LTDA., com sede na rodovia BR-262,-Km12, em Viana-ES, CGC/MF.22.266.175/0001-88, inscrição estadual n.22,digo, 080.732.21-6 e sua filial na Rodovia Municipal PLN 137, 620, em Paulínia-SP, CGC.22.266.175/0013-11,-com última alteração contratual e consolidação do contrato social registrado na JUCESP, sob o n.980010888,em 13-01-98, sendo sócio gerente o sr. Almir Gonçalves de Miranda,RG-M-897.310/SSPMG,CPF.142 414 126-53, rep.por seu procurador Edilson José Zanin, CPF.168 000 038-16, ex vi da respectiva escritura. Título: Dação em pagamento. Forma: Escritura pública de dação em pagamento, lavrada aos 17 de abril de 2000, às fls. 04,do livro n... 75-N, pelo Serviço Notarial do 1º ofício desta comarca. Imóvel recebido em dação em pagamento, exatamente o que acima se acha matriculado e ali discriminado. Valor do contrato: R$1.270,00 (valor fiscal). Condições: Não consta. Registro anterior, mencionado na referida Matrícula. Dou fé. Luz, 12 de MAIO de 2000.

O Oficial,

AV-02-10.738. Procede-se a esta averbação para constar que, nos termos do Mandado expedido do Processo n.388.04.006170-7 da Carta Precatória Cível oriunda da 1ª Vara Cível de São João Del-Rei/MG, datado e assinado pela Escrivã Judicial por ordem do MM. Juiz desta comarca; sendo requerente Fertilizantes Heringer Ltda e requerido, Antonio Eleutério Rezende, da Ação Cautelar de Sequestro, processo n.625.04.343?9-9 da 1ª Vara Cível de São João Del Rei/MG, foi determinada a Averbação da INDISPONIBILIDADE do imóvel acima matriculado; tudo conforme consta do referido Mandado, que fica arquivado e desta averbação fica fazendo parte integrante. Dou fé. Luz, 14 de julho de 2004.

O Oficial,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

AV-03-10.738. Prot. nº 52.192, em 28/06/2018. **CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS** Procede-se a esta averbação para constar que, nos termos da determinação do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São João Del Rei/MG, Dr. Armando Barreto Marra, expedida do Processo nº 0625040343299-9, numeração única 0343299-46.2004.8.13.0625 (Ação de Arresto/Sequestro), no qual figura como Autor, Ferramentas Heringer Ltda. e, como Réu, Antônio Eleutério de Resende, enviada pela Escrivã Judicial, Dra. Valcilene de Oliveira Cardoso – PJPI 007335-1, através do Malote Digital/TJMG – Código de Rastreabilidade nº 81320184035429, e demais documentos anexados, foi determinado o **cancelamento** da indisponibilidade recaída sobre o imóvel acima, averbada sob o nº AV-02, Matrícula nº 10.738, livro 2-AO, fls. 155, ficando o imóvel acima matriculado livre deste gravame, arquivados ditos documentos em Cartório. Dou fé. Emols. – R$14,62 – ISSQN – R$0,58 – Recompe – R$0,88 – Tx. Fisc. Jud. – R$4,87 – Total – R$20,95 – Código – 4141-8.
Luz, 28 de junho de 2018. A Oficiala Substituta.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça
Cartório de Registro de Imóveis de Luz - MG
Selo de Fiscalização: CJK53747
Código de Segurança: 2123.3866.9478.2140
Quantidade de Atos: 01 Emitido em: 12/03/2019 16:21
Emol.: R$18,84; TFJ: R$ 6,65; Total: 25,49
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

055

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro Nº 2 - RG

REGISTRO GERAL

Fls.

Ano 2015

Matrícula Nº 11.598 Data: 16 de outubro de 2015

IMÓVEL: consistente de um lote de terreno, situado na sede desta cidade, no Loteamento LJO'' Empreendimentos Imobiliarios Ltda, à Rua Francisco Damasio de Souza, identificado como lote 08(oito) da Qua-' dra "I", com a área de 200,00 m², sendo 10,00m de frente por 20,00m da frente aos fundos, confrontando pelo ' lado direito com o lote 09; pelo lado esquerdo com o lote 07; pelos fundos com o lote 31; pela frente com a ' Rua referida.PROPRIETARIO: LJO Empreendimentos Imobiliarios Ltda, com sede na cidade de Machado/MG, na Av.'' Artur Berhardes, 907, sala B-centro, CNPJ/MF 01.301.122/0001-80.TITULO AQUISITIVO: R.2/4, matricula 9.727, '' fls. 149, LO 2"AE", do Registro Geral, neste Registro.Poço Fundo, 16 de outubro de 2015.O Oficial:

Mat. 16,32 TFJ 5,04 total 21,45

R.1- 11.598-PROTOCOLO Nº 32.474 Poço Fundo, 16 de outubro de 2015.Por escritura pública lavrada nas Notas do 2º Ofício desta comarca, aos 20 de agosto de 2004, no livro 60, fls. 31, em forma legal, o proprietario '' do M.11.598, acima qualificado, devidamente representado pelo sócio Joaquim Souza Lima, transmitiu definitiva mente por VENDA, a RILTON CARVALHO DE PAIVA, brasileiro, cpf 002.358.646-09 RG M. 4.498.988/MG, casado com '' Marcela Aparecida de Paiva, comerciante, residente e domiciliado, nesta cidade, na Rua Francisco Damasio de '' Souza, 121, o imóvel constante da matricula, pelo valor de R$ 2.000,00.O Oficial:

Prenot. 24,97 TFJ 5,04 total 30,01 R.emol. 122,12 TFJ 47,08 total 169,20.

R.2- 11.598- Poço Fundo, 05 de janeiro de 2016.DEVEDORES: Lázaro Antonio de Paiva, brasileiro, aposentado, '' RG 2.861.578/MG, cpf 237.048.536-15 e sua mulher Georgina Carvalho de Paiva, brasileira, aposentada, cpf 097. 970.076-00. sob o regime da comunhão universal de bens, residente e domiciliados, nesta cidade, àRua Ferreira de Assis, 32-Centro.CREDORA:Fertilizantes Heringer S/A, empresa com sede na Rua Idalino Carvalho, s/nº Parque Industrial Município de Viana, Estado do Espírito Danto, CNPJ/MF 22.266.175/0001/88 e filial na Rodovia Fernão Dias, 381, Km 755 Distrito Industrial, município de Três Corações/MG CNPJ/MF 22.226.175/0022-02, neste ato re presentada por seu procurador Donizete de Lima Vital Junior, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo RG 13.'' 827.492 cpf 067.727.366-09, residente e domiciliado, no município de Machado/MG conforme instrumento de procuração lavrada no Oficial de Registro Civil de Pessoas Naturais e Tanelião de Notas de Campinas SP, no livro 59 8, fls 357/358 em 30.10.2015, doravante simplesmente denominanda CREDORA:Comparece também RILTO CARVALHO DE '' PAIVA , brasileiro, autônomo, RG 4.988.226/MG, cpf 002.358.646-09 e sua mulher Marcela Aparecida de Paiva, bra sileira, do lar, (qualificados e identificados no (R.1/11.597)acima, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes à Rua Francisco Damasio de Souza, 121, bairro N wa Poço Fundo denominado simplesmente '''' INTERVENIENTE DADORES, pelo valor deR 476.526,65.Total da Dívida R3554.680,37.queé do interesse do DEVEDOR assumir a totalidade da dívida acima identificada; que o devedo aceita, assume e cofessa ser devedor assumir a totalidade da dívida acima identificada; que o devedor aceita, assume e e confessa ser devedor da dívida descrita no item supra, no valor de R$ 554.680,37. o valorpactuado nesta cláusula abrange o principal, devidamente atualizado, despesas financeiras e confecção deste instrumento, as demais cláusulas constam da referida '' escritura.Valor R$ 277.340.19.0 Oficial: EM TEMPO: os dadores acima enciônados, vem TRANSFERIR AO PAGAMENTO DA DÍVIDA supra descrita, à CREDORA FERTILIZANTES HERINGER S/A, toda propriedade, pos se, domínio, direito e ações que no referido imóvel exercian para que a CREDORA e tomadora del use, goze e '' livremente disponha.Pela CREDORA, foi dito que em razão da presente dação em pagamento, dá ao devedor quitação total do débito confessado, no valor de R$ 554.680.37.As partes convencionam e os intervenientes dadores po-' derão se prevalecer da CLAUSUSULA DE RETORVENDA, para recobra o imóvel dado com pagamento do débito confessado até o dia 30-09-2019, e neste caso o valor para exercício para opeção de retrovenda do imóvel, será o valor da dívida, ou seja R$554.680,37 acrescido pelos valores referenter e todas as despesas pela credora.PROTOCOLO Nº 32.670.Prenot 24,97, TFJ 5,04 total 30,01.R.emol. R 1.444,12 TFJ 800,12 total 2.244,24.0 Oficial:

Poço Fundo, 05 de FEVEREIRO de 2019

Alexander S. Damasceno
1º substituto
CPF 026185906-70

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

054

Livro Nº 2 "SF"

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Fls.

Ano 2015

Matrícula Nº 11.597 Data: 16 de outubro de 2015

IMÓVEL: consistente de um lote de terreno, situado na sede desta cidade, no Loteamento '' LJO, Empreendimentos Imobiliários Ltda, à Rua Francisco Damásio de Souza, identificado como Lote 07(Sete), '' da Quadra "I", com a área de 200,00m², sendo 10,00 m de frente por 20,00 m da frente aos fundos, confrontando pelo lado direito com o lote 08; pelo lado esquerdo com o lote 06; pelos fundos com o lote 32; pela frente com a Rua referida.PROPRIETÁRIO: LJO Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede na cidade de Machado, na Av.'' Artur Bernardes, 907, sala B-centro, CNPJ/MF nº 01.301.122/0001-80.TITULO AQUISITIVO: R.2/4, matrícula 6.127, fls. 149, Lº 2"AE", do Registro Geral, neste Registro.Poço Fundo, 15 de outubro de 2015.O Oficial:

mat. 16,32 TFJ 5,13 total 21,45

R. 1 - 11.597- PROTOCOLO Nº 32.475 Poço Fundo, 16 de outubro de 2015.Por escritura pública lavrada nas Notas'' do 2º Ofício desta comarca, aos 20 de agosto de 2004, no livro 60, fls. 031, em forma legal, o proprietário '' do M.11.597, acima qualificado, devidamente representado pelo sócio Joaquim Souza Lima, transmitiu definiti-'' vamente por VENDA, para RILTON CARVALHO DE PAIVA, cpf 002.358.646-09 RG M. 4.494.988/MG, brasileiro, casado com Marcela Aparecida de Paiva, comerciante, residente e domiciliado, nesta cidade, na Rua Francisco Damasio de '' Souza, 121, o imóvel constante da matrícula, pelo valor de R$ 2.000,00.O Oficial:

Prenot. 24,97 TFJ 5,04 total 30,01 R. emol. 122,12 TFJ 47,08 total 169,20.

R. 2 - 11.597-Poço Fundo, 05 de janeiro de 2016.Poço Fundo, 05 de janeiro de 2016.DEVEDORES: Lázaro Antonio de Paiva, brasileiro, aposentado, RG 2.861.578/MG, cpf 237.048.536-15 e sua mulher Georgina Carvalho de Paiva, brasileira, aposentada, cpf 097.970.076-00, sob o regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados na Rua Ferreira de Assis, 32-Centro, nesta cidade.CREDORA: Fertilizantes Heringer S/A, empresa com sede na Rua Adalino Carvalho, s/nº Parque Industrial, Município de Viana Estado do Espírito Santo, CNPJ/MF nº 22.266.175/'' 000/88, e filial na Rodovia Fernão Dias 381 Km 755 Distrito Industrial, Município de Três Corações/MG CNPJ/MF 22.266.175/0022-02, neste ato representada por seu procurador Donizete de Lima Vital Junior, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo RG 13.827.492, cpf 057.737.366-09, residente e domiciliado no município de Machado,/MG conforme instrumento de procuração, lavrado no Oficial de REgistro Civil de Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Campinas/SP, no livro 598, fls. 357/358em 30.10.2015, doravante denominada simplesmente CREDORA:Comparece também, RILTO CARVALHO DE PAIVA, brasileiro, autônomo, RG 4.988.226/MG/MG cpf 002.358.646-09 e sua mulher '' MARCELA APARECIDA DE PAIVA, brasileira, do lar, (qaullificados e identificados no (R.1/11.597)acima, casados'' no regime da comunhão parcial de bens, residentes à Rua Francisco Damásio de Souza, 121, bairro Nova Poço Fundo denominado simplesmente INTEVENIENTES DADORES, pelo valor de R$ 476.526,65.Total da dívida, R$554.680,37 que é do interesse do DEVEDOR assumir a totalidade da dívida acima identificada: que o devedor aceita, assume e '' confessa ser devedor da dívida descrita no item supra, no valor de R$ 554.680,37.O valor pactuado nesta cláusula abrange o principal, devidamente atualizado, despesas financeiras e de confecção deste instrumento.As demais cláusulas constam da referente escritura.O Oficial: EM TEMPO: valor R$ 277.340,19.O Oficial: EM TEMPO: os dadores acima mencionados, vem transferir ao pagamento da dívida supra descrita, à CREDORA FETILIZANTE HERINGER S/A, toda propriedade, posse, domínio, direito e ações que no referido imóvel exercíam para que a CREDORA e tomadora dele use gore e livremente disponha;pela CREDORA foi dito que em razão da presente dação em pagamento, dá ao devedor quitação total do débito confessado, no valor de R$ 554.680,37.As partes convencionam que o devedor e os intervenientes dadores poderão se '''' prevalecer da CLÁUSULA DE RETROVENDA, para recobrar o imóvel dado com pagamentos do débito confessado até o '' dia 30-09-2019, e neste caso o valor para exercício da opção de retrovenda do imóvel, será o valor da dívida,' ou seja R$ 554.680,37, acrescido pelos valores referentes a todas as despesas havida pela credora.PROTOCOLO nº 32.669.Prenot. 24,97TFJ 5,04total 30,01 R.emo. 1.444,12 TFJ 800,12total2.244,24 .O Oficial:

Registro de Imóveis de Poço Fundo - MG

Poço Fundo, 01 de FEVEREIRO de 2019

Alexander S. Damasceno
1º substituto
CPF 026103906-70

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

Nº etiqueta: S190300087

MATRICULA N.º 13.279 F 1

Registro de Imóveis e Anexos de Paraguaçu Paulista

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

MATRÍCULA N.º 13.279 F 1

Paraguaçu Paulista, 14 - Fevereiro - 1.991.

Distrito LUTÉCIA.=

Município LUTÉCIA.=

Urbano ( ) C.P.M.

Rural (X) Incra 627.097.000.264-1.=

Localização "SÍTIO SÃO JOÃO", na Fazenda São Bartolomeu.=

Oficial

IMÓVEL: UM IMÓVEL RURAL, composto da GLEBA 10, da divisão do QUINHÃO 19 da Fazenda São Bartolomeu, com a área de OITENTA E SETE ALQUEIRES E CINQUENTA CENTÉSIMOS DE ALQUEIRES (87,50 Alqueires), cujo imóvel tem as seguintes medidas, divisas e confrontações: Inicia em um marco cravado à margem direita da Água da Invernada, segue com rumo de 41º NO com 1.412,00 metros dividindo com José Augusto Coelho; daí deflete à direita rumo - 23º 20 NO com 2.937,00 metros, dividindo com o referido José Augusto Coelho; daí deflete para a esquerda rumo 51º 30' SO com 212,50 metros, divi-- dindo com a gleba 13; daí deflete para a esquerda rumo 26º SE com 500,00 - metros, dividindo com o mesmo; daí deflete para a esquerda rumo 26º SE com 3.112,50 metros ainda dividindo com o mesmo até encontrar a Água do Xavier que desce por esta até encontrar a água da Invernada; que sobe por esta - até encontrar o ponto de partida.=

PROPRIETÁRIOS: PASCHOAL COLLOCA, brasileiro, casado, lavrador, portador da Cédula de Identidade RG: nº 769.238-SSP/SP. e do CPF/MF nº' 012.677.609-34, residente e domiciliado em Araçatuba, SP.; VALTER FERNAN-- DES GIROTTO, portador da Cédula de Identidade RG: nº 10.767.404-SSP/SP. e' sua mulher, JANDIRA LORENCETTI GIROTTO, portadora da Cédula de Identidade' RG: nº 16.268.926_SSP/SP., casados sob o regime de comunhão parcial de -- bens, posteriormente à Lei 6.515/77, portadores, em comum do CPF/MF nº 038 747.008-52; ARLINDO PAULINO GIROTO, portador da Cédula de Identidade RG: - nº 5.687.020-SSP/SP. e sua mulher, LUCI AMARAL GIROTO, portadora da Cédula de Identidade RG: nº 15.249.228-SSP/SP., casados sob o regime de comunhão' universal de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, portadores, em comum do - CPF/MF nº 534.077.336-87; ANTONIO RUBENS GIROTTO, solteiro, maior, porta-- dor da Cédula de Identidade RG: nº 5.181.117-SSP/SP. e do CPF/MF nº 636.75 6.338-53; ANGELO JUVENAL GIROTO, portador da Cédula de Identidade RG: nº - 5.317.147-SSP/SP. e sua mulher, DIRCE ABOLIS GIROTO, portadora da Cédula - de Identidade RG: nº 3.600.182-SSP/SP., casados sob o regime de comunhão - universal de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, portadores, em comum do - CPF/MF nº 275.748.228-91; e ARMANDO GIROTO, portador da Cédula de Identida de RG: nº 4.536.802-SSP/SP. e sua mulher, COENA MARIA GIROTO, portadora da Cédula de Identidade RG: nº 12.428.905-SSP/SP., casados sob o regime de co munhão universal de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, portadores do CPF/ MF nºs 710.320.708-97 e 062.632.728-80, respectivamente, todos brasileiros elas pecuaristas, elas de prendas domésticas, residentes e domiciliados na Fazenda Santa Helena, no município de Lutécia, SP.=

(Continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

MATRICULA N.º 13.279 Fl. Verso

Oficial

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

Registro anterior: Matricula nº 994, advinda das transcrições, nºs 10.562, 10.694 e 10.724, fls. 153, 201 e 214, respectivamente, todas do Livro ~~3-I~~, do então 1º CRI local.=

A Oficial,

(Iara Mieko Horio).=

R.1 - M. 13.279 - Em 14 de Fevereiro de 1.991 - Por mandado expedido em 08 de Fevereiro de 1.991, pelo escrevente, Humberto Brisolla Neto, subscrito pela Escrivã Diretora, Elysabeth Machado dos Santos, ambos do Cartório de Ofício Judicial da Comarca, extraído dos autos de divisão judicial do quinhão nº 19, da Fazenda São Bartolomeu, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito da Comarca, Exmo. Sr. Dr. Gilberto Luiz C. - Franceschini, fica registrado que o imóvel matriculado, foi em pagamento - do quinhão, atribuido à PASCHOAL COLLOCA, já qualificado.= Valor para efeitos de cobrança de esolumentos: Cr$.4.709.926,62 (Quatro milhões, setecentos e nove mil, novecentos e vinte e seis cruzeiros e sessenta e dois centavos).= A Oficial,

(Iara Mieko Horio).=

Emol. Of. Cr$.39.388,00 - Est. 10.634,76 - Apos. 7.877,60.=

R2 - M. 13.279 - Em 25 de Fevereiro de 1.991 - Por escritura publica de venda e compra, lavrada aos 20 de fevereiro de 1.991, - nas Notas do Tabelionato do Borá-SP. (Lº 09 - Fls. 381/384), os proprietários PASCHOAL COLLOCA, brasileiro, lavrador, portador da cedula de identidade RG. sob nº 769.238-SSP/SP., e sua mulher NORMA COLIM COLLOCA, brasileira, de prendas domésticas, portadora da cédula de identidade RG. sob nº 324.780-MT., casados sob o regime de bens obrigatório p/disposto no artigo 258, paragrafo único, nº II do Código Civil Brasileiro, portadores em comum do CPF/MF sob nº 012.677.608-34, residentes e domiciliados na Rua Osvaldo Gareli, nº 446, Conjunto Habitacional Claudionor Cinti, em Araçatuba SP., venderam o imóvel matriculado, pelo preço de CR$10.000.000,00 (Dez milhões de cruzeiros), sem condições, à LYDIO CARLOS CARDOSO, brasileiro, cirurgião dentista, portador da Cédula de Identidade RG. sob nº 4.251.808-SSP/SP., e do CPF/MF sob nº 311.772.478-87, casado sob o regime de comunhão-universal de bens, anteriormente à Lei 6.515/77 com SONIA MARY GOULART CARDOSO, brasileira, professora, portadora da cedula de identidade RG. sob nº 4.814.277-SSP/SP., e do CPF/MF sob nº 312.391.458-53, residentes e domiciliados na Rua Wenceslau Braz nº 281, em Araçatuba-SP., SELSO WEDEKIN, brasileiro, pecuarista, separado judicialmente, portador da cedula de identidade RG. sob nº 9.156.013-SSP/SP., e do CPF/MF sob nº 802.498.418-00, residente e domiciliado na Rua Barão do Rio Branco, nº 1.434, em Buritama-SP., e ALCEU TEIXEIRA DUARTE, brasileiro, pecuarista, viúvo, portador da cedula

(Continua na ficha n.º 02)

MATRICULA N.º 13.279 Fl. Verso

Registro de Imóveis e Anexos de Paraguaçu Paulista

Nº etiqueta: S190300087

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

Nº etiqueta: S190300087

Registro de Imóveis e Anexos de Paraguaçu Paulista

MATRÍCULA Nº 13.279 F 02

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

MATRICULA N.º 13.279 F. 02

Oficial

(Continuação da matricula n.º 13.279)

de identidade RG. sob nº 3.284.851-SSP/SP., e do CPF/MF sob nº 171.877.538 53, residente e domiciliado na Rua Barão do Rio Branco, nº 744, em Buritama-SP.- OBSERVAÇÃO: Consta do titulo que o imóvel foi transmitido na seguinte proporção: ao adquirente Lydio Carlos Cardoso, uma área com 34,028 alqueires; ao adquirente Selso Wedekin, uma área com 31,598 alqueires; e ao adquirente Alceu Teixeira Duarte, uma área com 21,874 alqueires.- Valor para efeito de cobrança de emolumentos - CR$10.000.000,00 (Dez milhões de cruzeiros).- A Oficial,

(Iara Mieko Horio)

Emol. A Oficial CR$55.258,00 Est.CR$14.919,66 Apos. CR$11.051,60

AV1 - M. 13.279 - Em 25 de Fevereiro de 1.991 - AVERBAÇÃO: Conforme requerimento constante da escritura mencionada no R2 da presente matricula, fica averbado que o imóvel matriculado, passou a denominar-se "SITIO SÃO BENTO", na Fazenda São Bartolomeu; e está cadastrado no Incra sob nº 627.097.000.264-1, com área total de 1.306,8 ha; módulo 57,6; nº de módulo 22,63; e f.m.p. 2,0 ha., em nome de Antonio Aparecido Giroto.- A Oficial,

(Iara Mieko Horio)

Emol. A Oficial CR$300,00 Est. CR$81,00 Apos. CR$60,00

R.3 - M. 13.279 - Em 04 de Março de 1.992.- Por mandado assinado pelo MM. Juiz de Direito da Comarca, Exmo. Sr. Dr. Sérgio Mazina Martins, extraido em 24 de fevereiro de 1.992, pela escrevente Laurinda Ferreira Flores, subscrito pela Escrivã Diretora, Elysabeth Machado dos Santos, ambas do Cartório de Oficio Judicial da Comarca, fica registrada a PENHORA sôbre a parte ideal de 31,598 alqueires, de propriedade de SELSO WEDEKIN, adquirida conforme R.2 da presente matricula, feita em data de 23 de dezembro de 1.991, pelo Oficial de Justiça, Antonio Machado dos Santos, brasileiro, casado, possuidor do CPF/MF sob nº 280.416.318-00 e do RG. sob nº 4.860.611-SSP/SP., residente e domiciliado nesta cidade, tendo como depositário SELSO WEDEKIN, já qualificado, nos autos de Carta Precatória Civel sob nº 862/91, que WILSON BARATTA, brasileiro, casado, proprietário, portador do CPF/MF sob nº 011.799.428/68, residente e domiciliado no municipio de Uchoa, Comarca de São José do Rio Preto, promove contra o referido proprietário SELSO WEDEKIN, já qualificado. Valor da execução.- CR$10.120.000,00 (Dez milhões, cento e vinte mil cruzeiros).- A Oficial,

(Iara Mieko Horio)

Emol. A Oficial CR$114.351,10 Est. CR$30.874,79 Apos. CR$22.870,22

(C

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

Nº etiqueta: S190300087

MATRÍCULA N.º 13.279 F. 02vº.º

Oficial

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

R.4 - M. 13.279 - Em 07 de Abril de 1.995 - Cédula rural pignoratícia e hipotecária, (Nº 940093081), assinada em 08 de Novembro' de 1.994, em Buritama, SP., por DONATILIA ALVES DUARTE, brasileira, viúva, agricultora, CPF/MF nº 067.243.348-61, residente e domiciliada em Buritama, SP., o proprietário, ALCEU TEIXEIRA DUARTE, já qualificado, deu a parte ideal de 52,935 hectares, iguais,à 21,874 alqueires, que possue no imóvel matriculado, EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, à favor da NOSSA CAIXA NOSSO BANCO S/A., por sua agência de Buritama, SP., inscrita no CGC/MF sob nº 43.073.394/0287-16, em garantia de um financiamento no Valor de R$.23.092,61 (vinte e três mil, noventa e dois reais e sessenta e um centavos), com vencimento para 10 de Agosto de 1.995, a ser paga em Buritama, SP., em uma unica prestação, vencível em 10.08.95, constando do título que os juros são devidos à taxa efetiva de 14,01% ao ano calculados sobre a media dos saldos devedores diários e capitalizados' mensalmente, no vencimento, na liquidação da dívida e na transferência de' rubrica contabil, por inadimplemento, para pagamento junto com as prestações de principal proporcionalmente a seus valores nominais, acrescidos de '12 % (doze por cento) ao ano, em caso de mora, cuja cédula foi registrada sob nº 12.149, no Livro 03, de Registro Auxiliar.= A Oficial.

(Iara Mieko Horio).=

Emol. Of. Vide - R. 12.149, no Livro 03.=

Av.2 - M. 13.279 - Em 09 de Outubro de 1.995.- CANCELAMENTO; Certifico dou' fé, que fica cancelada a hipoteca, constante do R.4, desta matricula, em virtude de quitação dada pelo credor, conforme carta de 27 de Setembro de 1.995, que fica arquivada neste registro.- A Oficial,

(Iara Mieko Horio).=

Emol. Of. Vide - Av.1 - R. 12.149 - Livro 03.=

R.5 – M. 13.279 – Em 22 de Novembro de 2.005 - Por escritura pública de venda e compra, lavrada em 24 de Outubro de 2.005, nas Notas do 1º Tabelionato de Assis, SP, (Livro 400 – Fls. 367/369), o proprietário, ALCEU TEIXEIRA DUARTE, já qualificado, vendeu a área de 21,874 alqueires, do imóvel matriculado, pelo preço de R$.60.000,00 (sessenta mil reais), para MARCELO MARCOS DE SOUZA, agrônomo, RG. nº 19.336.220-SSP/SP, CPF/MF nº 068.055.608-70, casado no regime de comunhão parcial de bens, posteriormente a Lei 6.515/77, com ANGELA MARIA GOMES DE SOUZA, agricultora, RG. nº 20.515.171-SSP/SP, CPF/MF nº 132.578.048-06, brasileiros, domiciliados em Assis, SP. Valor para efeito de cobrança de emolumentos – R$.92.774,63. A Oficial

(Iara Mieko Horio).=

Emol. Of. R$.528,67 – Est.R$150,26 – Ipesp R$111,30 – Sinoreg R$27,83 – Tribunal R$27,83

(Continua na ficha n.º

MATRÍCULA Nº 13.279 F. 02

Registro de Imóveis e Anexos de Paraguaçu Paulista

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

Nº etiqueta: S190300087

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

MATRÍCULA Nº 13.279 F. 03

OFICIAL

MATRÍCULA Nº 13.279 F. 03

R.6 – M. 13.279 – Em 12 de Maio de 2.006 – Cédula de Crédito Bancário (nº 629-0), assinada em 04 de Maio de 2.006, em Araçatuba, SP., por **JOSÉ RENATO ZONTA,** brasileiro, casado, RG nº 21.959.475-SSP/SP e CPF/MF nº 098.121.548-33, domiciliado em Santo Antonio do Aracanguá, SP., o proprietário, **SELSO WEDEKIN**, já qualificado, **deu a parte ideal correspondente a 31,598 alqueires,** do imóvel matriculado, EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, à favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL DA REGIÃO NOROESTE DO ESTADO DE SÃO PAULO E MATO GROSSO DO SUL - CREDINOSP**, com sede administrativa em Araçatuba , SP., inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.564.553/0001-28, em garantia de um financiamento no valor de R$.15.000,00 (quinze mil reais), com vencimento para 03 de Julho de 2.006, a ser paga em Araçatuba, SP., em uma única prestação, vencível em 03/07/2.006, de valor correspondente a R$.15.606,00; constando do título que a taxa de juros é de 2,0000% ao mês, e o valor do juros de R$.606,00; e a credora se declara ciente que o imóvel ora dado em garantia hipotecária, encontra-se gravado com uma penhora conforme **R.3**, desta matricula; cuja cédula foi registrada sob nº 21.623, no Livro 03, de Registro Auxiliar.= A Oficial,

(Iara Mieko Horio).=

Emol. Of. Vide – R. 21.623 – Livro 03.=

R.7 – M. 13.279 – Em 28 de Agosto de 2.006 – Cédula de Crédito Bancário (nº 762-6), assinada em 01 de Agosto de 2.006, em Araçatuba, SP., por **JOSÉ RENATO ZONTA,** o proprietário, **SELSO WEDEKIN**, já qualificados, **deu a parte ideal correspondente a 31,598 alqueires,** do imóvel matriculado, EM HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, à favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL DA REGIÃO NOROESTE DO ESTADO DE SÃO PAULO E MATO GROSSO DO SUL - CREDINOSP**, já qualificada, em garantia de um financiamento no valor de R$.11.000,00 (onze mil reais), com vencimento para 30 de Outubro de 2.006, a ser paga em Araçatuba, SP., em uma única prestação, vencível em 30/10/2.006, de valor correspondente a R$.11.673,28; constando do título que incidirá taxa de juros 2,0000% ao mês; e o valor de juros de R$.673,28; e a credora se declara ciente que o imóvel ora dado em garantia hipotecária, encontra-se gravado com uma penhora conforme **R.3**, desta matricula; cuja cédula foi registrada sob nº 21.870, no Livro 03, de Registro Auxiliar.= A Oficial,

(Iara Mieko Horio).=

Emol. Of. Vide – R. 21.870 – Livro 03.=

Av.8 – M. 13.279 – Em 27 de Março de 2.007 – Aditivo de re-ratificação à cédula (nº 762-6), assinado em 14 de Março de 2.007, em Araçatuba, SP., constante do "**R.07**", desta matricula, fica averbado que, o FINANCIADO e o FINANCIADOR, tem justo e acordado, neste ato, a alterar a disposição atinente ao item Data de Vencimento, do preâmbulo da cédula ora em aditamento, que anteriormente era 30 de Outubro de 2006, para a data de 28 de Junho de 2.007; ficando outrossim ratificados todos seus demais termos, clausulas e condições, constantes do título.= A Oficial,

(Iara Mieko Horio).=

Emol. Of. Vide – Av.1 – R. 21.870 – Livro 03.=

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE PARAGUAÇU PAULISTA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

MATRÍCULA Nº 13.279 F. 03
OFÍCIO

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

Av.9 – M. 13.279 – Em 08 de Agosto de 2.007 – CANCELAMENTO: Certifico e dou fé, que fica cancelado a hipoteca constante do registro nº 06, desta matrícula, em virtude de quitação dada pelo credor, conforme carta de 02 de Agosto de 2.007, que fica arquivada neste Registro. = A Oficial,

(Iara Mieko Horio).=

Emol. Of. Vide – Av.1 – R. 21.623 – Livro 03.=

Av.10 – M. 13.279 – Em 08 de Agosto de 2.007 – CANCELAMENTO: Certifico e dou fé, que fica cancelado a hipoteca constante do registro nº 07, desta matrícula, em virtude de quitação dada pelo credor, conforme carta de 02 de Agosto de 2.007, que fica arquivada neste Registro. = A Oficial,

(Iara Mieko Horio).=

Emol. Of. Vide – Av.2 – R. 21.870 – Livro 03.=

R.11 – M. 13.279 – Em 27 de Agosto de 2.007 - Por escritura pública de venda e compra, lavrada em 13 de Agosto de 2.007, pelo Tabelião de Notas, de Oscar Bressane, SP, (Livro 029 – Fls. 337/339), os proprietários, **LYDIO CARLOS CARDOSO** e sua mulher, **SONIA MARY GOULART CARDOSO**, já qualificados, venderam a parte ideal do imóvel matriculado, correspondente a **34,028 alqueires**, pelo preço de **R$.42.000,00** (quarenta e dois mil reais), para **EDSON JOSÉ PIEDADE**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, RG. nº 6.989.425-SSP/SP, CPF/MF nº 825.299.498-91, domiciliado em Assis, SP. Valor para efeito de cobrança de emolumentos – **R$.153.334,93**. A Oficial,

(Iara Mieko Horio).=

Emol. Of. R$.738,09 – Est.R$209,78 – Ipesp R$155,39 – Sinoreg R$38,85 – Tribunal R$38,85

Av.12 – M. 13.279 – Em 01 de Novembro de 2.007 - AVERBAÇÃO: Certidão extraída em 10 de Maio de 2.007, pela escrevente, Maria das Graças Alves, assinada pela Diretora de Serviço, Alessandra L.T. Varraschim, da 3ª Vara Cível, da Comarca de Assis, SP, dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, registrada sob nº 20914-3/06, Ordem 2523/06, distribuída em 20 de Dezembro de 2.006, movida por **FERTILIZANTES HERINGER S/A**, indústria de fertilizantes, com sede social na Avenida Idalina Carvalho, s/n, Bairro Areinha, Município de Viana, Estado do Espírito Santo, CNPJ nº 22.266.175/0001-88, e filial na Rodovia Municipal PLN 137 nº 620-Betel, Município de Paulínia, SP, inscrita no CNPJ nº 22.266.175/0013-11, em face de **MARCELO MARCOS DE SOUZA**, já qualificado, objetivando o recebimento da importância de R$.90.861,61 (noventa mil, oitocentos e sessenta e um reais e sessenta e um centavos), referente ao Instrumento Particular de Confissão de Dívidas, Constituição de Garantia e Outras Avenças, título executivo extrajudicial, líquido, certo e exigível, fica averbada a PENHORA, sobre **1/2 (metade) de 21,874 alqueires**, cota parte esta excluída a parte do condômino e a meação de sua esposa. Valor para efeito de cobrança de emolumentos – R$.90.861,61. A Oficial,

(Iara Mieko Horio).=

Emol. Of. R$.147,54 – Est.R$41,94 – Ipesp R$31,06 – Sinoreg R$7,77 – Tribunal R$7,77

R.13 – M. 13.279 – Em 26 de Fevereiro de 2.008 - Por escritura pública de fiança com garantia hipotecária, lavrada em 21 de Fevereiro de 2.008, pelo 2º Tabelião de Notas, de Ourinhos, SP, (Livro 310 – Fls.121/125), pelas partes foi dito o seguinte: que a OUTORGADA CREDORA, **BUNGE ALIMENTOS S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede no município de Gaspar, Santa Catarina, na Rodovia Jorge Lacerda, Km 20, Bairro Poço Grande, CNPJ nº 84.046.101/0001-93, com seus atos constitutivos, registrados na Junta Comercial, do Estado de Santa Catarina, sob nº 35.435, em 25 de Janeiro de 1.972, com seu Estatuto vigente de 28 de

(Continua na ficha nº

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE PARAGUAÇU PAULISTA

MATRÍCULA Nº 13.279 F. 03

Nº etiqueta: S190300087;
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

Nº etiqueta: S190300087

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

MATRÍCULA 13.279 F. 04.=

OFICIAL

MATRÍCULA N.º 13.279 F. 04.=

Março de 2.006, registrado na Junta Comercial, do Estado de Santa Catarina sob nº 20060990260 em 05/05/2006, e registrado na Junta comercial do Paraná, sob nº 20062969820 em 16/08/2006, compra cereais da VENDEDORA, **GRAUNA – COMERCIO E EXPORTACÃO DE CEREAIS LTDA**, sociedade limitada, com sede na Rodovia Raposo Tavares Km 456+720 metros, na Fazenda Cervo, município de Assis, SP, inscrita no CNPJ nº 07.535.724/0001-89, com contrato social, devidamente registrado, e arquivado na Junta comercial do Estado, de São Paulo, sob NIRE 35.219.574.943, em sessão de 02/08/2005, e sua ultima Alteração e Consolidação Contratual, de 24 de Outubro de 2.007, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 358.335/07-3, em 30/10/2007, e que em conseqüência dessa comercialização, a outorgada credora, pode fazer pagamentos antecipados em relação à entrega dos respectivos cereais. Que o OUTORGANTE FIADOR, **EDSON JOSÉ PIEDADE**, já qualificado, se obriga a cumprir, na condição de fiador e principal pagador, todas as obrigações assumidas e ou que vierem a serem assumidas pela vendedora, junto à outorgada credora, em decorrência dos negócios referidos acima, tanto em relação a entrega do produto, como em relação devolução dos valores recebidos antecipadamente por conta desses negócios e às demais obrigações, tais como, multas, despesas processuais, honorários advocatícios, etc, até o limite de R$.855.000,00 (oitocentos e cinqüenta e cinco mil reais), que será atualizado, a partir desta data, de acordo com a variação mensal do IGP-M. Que, para melhor garantir as obrigações ora assumidas, o outorgante fiador dá à outorgada credora, em **PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA** a fração ideal correspondente a **34,028 alqueires** do imóvel matriculado. A presente fiança com garantia hipotecária é dada pelo prazo indeterminado, a contar da data do título, e seus efeitos perdurarão até a liquidação total das obrigações da vendedora com a outorgada credora. As partes atribuem à presente hipoteca, para efeitos legais, o valor total de R$.1.432.890,00, atualizado a partir desta data, pela variação mensal do IGP-M. Valor para efeito de cobrança de emolumentos – R$.855.000,00. A Oficial,

(Iara Mieko Horio).=

Emol. Of.R$.1.247,98 – Est.R$354,70 – Ipesp R$262,73 – Sinoreg R$65,68 – Tribunal R$65,68

Av.14 – M. 13.279 – Em 03 de Julho de 2.008 – **CANCELAMENTO:** Certifico e dou fé, que fica cancelado a hipoteca constante do registro nº 13, desta matricula, em virtude de quitação dada pelo credor, conforme carta de 27 de Junho de 2.008, que fica arquivada neste Registro.= A Oficial,

(Iara Mieko Horio).=

Emol. Of. R$.452,71 – Est.128,67 – Ipesp95,31 – R.Civ.23,83 – T.Just.23,83.=

R.15 – M. 13.279 – Em 18 de Julho de 2.008 - Por escritura pública de abertura de limite de crédito com garantia hipotecária e outras avenças, lavrada em 08 de Julho de 2.008, pelo Tabelião de Notas, desta cidade, (Livro 244 – Fls. 252/256), o proprietário, **EDSON JOSÉ PIEDADE**, já qualificado, na qualidade de garantidor hipotecante, deu a parte ideal equivalente a **34,028 alqueires**, correspondente a **38,88%** do imóvel matriculado, **EM HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU E SEM CONCORRENCIA DE TERCEIROS**, à favor da **FERTILIZANTES HERINGER S/A**, sociedade empresaria com sede na Avenida Idalino Carvalho, s/n, Bairro Areinha, em Viana, ES, CNPJ/MF nº 22.266.175/0001-88, e filial na Avenida Feodor Gurtovenco, nº 1.847, em Ourinhos, SP, CNPJ/MF nº 22.266.175/0034-46, para garantia do cumprimento de todas as obrigações assumidas pela **GRAUNA – COMERCIO E EXPORTAÇÃO DE CREAIS LTDA**, já qualificada, e em garantia do pronto pagamento de qualquer importância que resultar devida em razão do limite de crédito rotativo no valor máximo de R$.910.000,00 (novecentos e dez mil reais), para que a GRAUNA adquira os produtos da

(Continua no verso)

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE PARAGUAÇU PAULISTA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

fls. 6072

Nº etiqueta: S190300087

MATRÍCULA Nº 13.279 F 04
OFICIAL

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE PARAGUAÇU PAULISTA

HERINGER, consistentes em fertilizantes químicos de diversas fórmulas. O limite de credito ora concedido vigorará por prazo indeterminado, podendo ser cancelado pela HERINGER ou denunciado pela GRAUNA, mediante simples aviso por escrito, de uma parte ou outra, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias. A GRAUNA compromete-se a pagar pontualmente, nos seus respectivos vencimentos, os débitos que resultem de compras de produtos da HERINGER, dentro do limite estipulado, sob pena de sujeitar-se ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pelo índice do IGP-M/FGV, ou outro que vier a substituí-lo, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do direito da HERINGER de considerar rescindido, de pleno direito, a presente escritura. Valor para efeito de cobrança de emolumentos – R$.910.000,00. A Oficial.

(Iara Mieko Horio).=

Emol. Of.R$.1.601,38 – Est.R$.455,14 – Ipesp R$337,13 – Sinoreg R$.84,28 – Tribunal R$84,28

R.16 – M. 13.279 – Em 17 de Novembro de 2.008 - Formal de partilha, assinado pela MM. Juíza de Direito, da 2ª Vara Cível, de Assis, SP, Exma. Sra. Dra. Mônica Tucunduva Spera Manfio, extraído em 02 de Fevereiro de 2.007, pela escrevente, Luciane Maria Petri Martins, subscrito pela Diretora de Serviço Substituta, Andréia Giovana Orlandi, daquela Vara, dos autos de Ação de Separação Consensual nº 177/07, em que consta como requerentes ANGELA MARIA GOMES DE SOUZA e MARCELO MARCOS DE SOUZA, cuja partilha foi homologada por sentença de 25 de Janeiro de 2.007, daquela Magistrada, transitado em julgado, a parte ideal correspondente a **21,874 alqueires** do imóvel matriculado, foi atribuída em sua totalidade ao cônjuge varão, MARCELO MARCOS DE SOUZA, já qualificado. Valor para efeito de cobrança de emolumentos – R$.37.525,02. A Oficial.

(Iara Mieko Horio).=

Emol. Of. R$350,04 – Est.R$99,50 – Ipesp R$73,69 – Sinoreg R$18,42 – Tribunal R$18,42

R.17 – M. 13.279 – Em 07 de Janeiro de 2.009 - Certidão extraída em 25 de Novembro de 2.008, pela escrevente técnico judiciário, Nilza Namie Furushio Veloso, subscrita e assinada pelo Escrivão Diretor, Valdir Blini, da 2ª Vara Judicial, da Comarca de Adamantina, SP, dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial distribuída em 22 de Novembro de 2.006, sob nº 001.01.2006.007183-8/000000-000, n. de ordem 1.108/2006, em que consta como exeqüente, COOPERATIVA AGRICOLA MISTA DE ADAMANTINA, CNPJ nº 43.001.981/0001-02, e como executados, MARCELO MARCOS DE SOUZA e ÂNGELA MARIA GOMES DE SOUZA, fica registrada a **PENHORA** sobre a parte ideal de **21,874 alqueires**, cujo termo foi lavrado em 25 de Novembro de 2.008, ficando como depositário o executado, MARCELO MARCOS DE SOUZA. Valor da execução – R$.11.430,49. Valor para efeito de cobrança de emolumentos – R$.11.430,49. A Oficial.

(Iara Mieko Horio).=

Emol. Of. R$.62,77 – Est.R$.17,84 – Ipesp R$.13,21 – Sinoreg R$.3,30 – Tribunal R$.3,30 (20%)

R.18 – M. 13.279 – Em 02 de Fevereiro de 2.009 - Por compromisso particular de venda e compra de imóvel rural quitado e irrevogável, assinado em Araçatuba, SP, em 09 de Setembro de 2.008, com firmas reconhecidas, o proprietário, MARCELO MARCOS DE SOUZA, já qualificado, PROMETE VENDER a parte ideal correspondente a **21,874 alqueires** do imóvel matriculado, pelo preço de R$.60.000,00 (sessenta mil reais), cuja importância é paga integralmente no ato do título, para MARIANO JOSÉ SANDOVAL CURY, advogado, RG. nº 8.808.115-SP, CPF/MF nº 004.665.888-28, casado no regime de comunhão universal de bens, posteriormente a Lei 6.515/77, com ELIANE TOLOMEI SANDOVAL CURY, conforme

(Continua na ficha nº)

MATRÍCULA Nº 13.279 F 04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

N° etiqueta: S190300087

REGISTRO GERAL

LIVRO N.° 2

MATRÍCULA N.° 13.279 F. 05

OFICIAL

escritura de pacto antenupcial, registrada sob nº 10.310, no Livro 03, de Registro Auxiliar, do Registro de Imóveis, de Birigui, SP, domiciliado em Birigui, SP. Valor para efeito de cobrança de emolumentos – R$.60.000,00. A Oficial,

(Iara Mieko Horio).=

Emol. Of. R$.134,03 – Est.R$.38,10 – Ipesp R$.28,21 – Sinoreg R$.7,05 Tribunal R$.7,05 (30%)

R.19 – M. 13.279 –Em 20 de Outubro de 2.009 - Certidão extraida em 24 de Setembro de 2.009, pelo escrevente, Sandro de Cássio Dutra, conferida e assinada pelo Diretor Tecnico de Serviço, Jose Valdecir Vessoni, da 2ª Vara Cível, da Comarca de Assis, SP, dos autos de Ação Monitória (convertida em execução), sob nº 047.01.2008.016999-9 (Ordem nº 1722/2008), requerida por **FERTILIZANTES HERINGER S/A**, *CNPJ nº 22.266.175/0001-88* contra **GRAUNA COMERCIO EXPORTACÃO DE CEREAIS LTDA**, *CNPJ nº 07.535.724/0001-89*, inscrição estadual nº 189.155.695.112, estabelecida na Rodovia Raposo Tavares, s/n, Km 456+720 metros, Fazenda Cervo, Municipio de Assis, SP, onde o exeqüente postula o recebimento da divida atualizada até a data de 20.02.2009 no valor de R$.3.616.158,31 relativamente aos seguintes titulos: Escrituras Publicas de Abertura de Limite de Credito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, lavrada em 08/07/2008 e 18/08/2008, fica registrada a **PENHORA** sobre a parte ideal equivalente a **34,023 alqueires correspondente a 38,889%** (trinta e oito, virgula oitenta e oito por cento), do imóvel matriculado. Valor para efeito de cobrança de emolumentos – R$.1.808.079,15. A Oficial,

(Iara Mieko Horio).=

Emol. Of. R$476,67 – Est.R$135,47 – Ipesp R$100,35 – Sinoreg R$25,09 –Trib. R$25,09 (20%)

R.20 – M. 13.279 – Em 22 de Fevereiro de 2.011 - Carta de arrematação, assinada pelo MM. Juiz de Direito, da 1ª Vara Judicial, desta comarca, Exmo. Sr. Dr. Adilson Russo de Moraes, expedida em 13 de Abril de 2.010, pelo escrevente, Ercilio Crepaldi, da mesma Vara, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 047.01.2006.020914-3 – ordem 2523/06, da 3ª Vara Cível, da comarca de Assis, SP – Carta Precatória nº 417.01.2008.006792-5 – ordem 671/08, movida por **FERTILIZANTES HERINGER S/A** em face de **MARCELO MARCOS DE SOUZA**, já qualificado, uma parte ideal correspondente a 1/2 (metade) de 21,874 alqueires do imóvel matriculado, foi ARREMATADA pela exequente **FERTILIZANTES HERINGER S/A**, já qualificada, pelo valor de R$.140,678,94 (cento e quarenta mil, seiscentos e setenta e oito reais e noventa e quatro centavos), cuja arrematação foi homologada por sentença de 11 de Janeiro de 2.010, daquele Magistrado, transitado em julgado.- Valor para efeito de cobrança de emolumentos: R$.215.087,04.- A Oficial,

(Iara Mieko Horio).-

Em.Of.R$.905,12 Est.R$.257,24 Ap.R$.190,55 Sinoreg.R$.47,64 T.Just.R$.47,64.-

Av. 21 – M. 13.279 – Em 10 de Março de 2.011 - **AVERBAÇÃO**. Mandado assinado pelo MM. Juiz de Direito, da 1ª Vara Cível, da comarca de Catanduva, SP, Exmo. Sr. Dr. José Roberto Lopes Fernandes, expedido em 17 de Fevereiro de 2.011, pelo Chefe de Seção Judiciário, Paulo Eduardo Netto e subscrito pelo Coordenador, Aparecido Adail Venturini, daquela Vara, nos autos da ação de Execução – Processo nº 132.01.1991.28-0 – nº de ordem 987/91, movida pelo **ESPÓLIO DE WILSON BARATTA** em face de **SELSO WEDEKIN**, fica averbado, o **CANCELAMENTO DA PENHORA**, registrada sob nº 03, desta matrícula, cujo mandado fica arquivado neste Registro.- A Oficial,

(Iara Mieko Horio).-

Em.Of.R$.10,91 Est.R$.3,10 Ap.R$.2,30 Sinoreg.R$.0,57 T.Just.R$.0,57.-

(Continua no verso)

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE PARAGUAÇU PAULISTA

MATRÍCULA Nº 13.279 F. 05

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

Nº etiqueta: S190300087

MATRÍCULA Nº 13.279 — 05 vº.-
OFICIAL

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

R.22 – M. 13.279 – Em 25 de Março de 2.011.- Por escritura pública de venda e compra, lavrada em 14 de Março de 2.011, nas notas do Tabelionato, de Oscar Bressane, SP, (Lº 34 – fls. 32/35), o proprietário, **SELSO WEDEKIN**, já qualificado, vendeu uma **parte ideal** correspondente a **31,598 ALQUEIRES**, do imóvel matriculado, pelo preço de R$.79.000,00 (setenta e nove mil reais), para a **REDE LOCAÇÃO E TRANSPORTE LTDA**, com sede na Rua Cônego Heriberto, nº 99, Vila Glória, na cidade de Assis, SP, CNPJ nº 73.037.624/0001-57, com seu Contrato Social, registrado na JUCESP, NIRE nº 35211935726, em sessão de 05/11/1993 e alteração sob nº 344724/09-8, em sessão de 14/09/2009, alteração de nº 7, datada de 22/09/2009, devidamente arquivada na JUCESP, conforme registro nº 356.649/09-0, em sessão de 02/10/2009 e alteração nº 08, de 01/10/2010, devidamente arquivada na JUCESP, conforme registro nº 257.738/10-1, em sessão do dia 05/08/2010, representada por seus sócios proprietários, João de Oliveira, casado, RG nº 7.999.424-SSP/SP, CPF/MF nº 015.374.028-03, e, Orivaldo Beneli, solteiro, maior, RG nº 14.346.088-SSP/SP, CPF/MF nº 040.869.798-96, brasileiros, empresários, residentes e domiciliados em Assis, SP.- Valor para efeito de cobrança de emolumentos: R$.176.400,00.- A Oficial,

(Iara Mieko Horio).-

Em.Of.R$.905,72 Est.R$.257,24 Ap.R$.190,55 Sinoreg.R$.47,64 T.Just.R$.47,64.-

R.23 – M. 13.279 – Em 10 de Junho de 2.011 - Por escritura pública de venda e compra, lavrada em 13 de Maio de 2.011, nas notas do Tabelionato, de Oscar Bressane, SP, (Lº 34 – fls. 82/85), a proprietária, **REDE LOCAÇÃO E TRANSPORTE LTDA**, já qualificada, vendeu uma **parte ideal** correspondente a **31,598 ALQUEIRES** do imóvel matriculado, pelo preço de R$.79.000,00 (setenta e nove mil reais), para **BOA ESTRELA DO BRASIL LOCAÇAO LTDA**, com sede na Rua Cônego Heriberto, nº 655, Vila Glória, na cidade de Assis, SP, CNPJ nº 50.541.333/0001-04, com seu Estatuto Social, registrado na JUCESP – NIRE nº 420.883/01-1, e sessão de 03/12/2010, no ato representada por seus sócios proprietários, Rosiany Cristina Moreira, RG nº 35.505.591-0-SSP/SP, CPF/MF nº 230.791.398-01; e, Fernando Luis dos Santos, RG nº 26.307.994-6-SSP/SP, CPF/MF nº 121.056.268-58; brasileiros, solteiros, residentes e domiciliados em Assis, SP.- Valor para efeito de cobrança de emolumentos: R$.176.400,00.- A Oficial,

(Iara Mieko Horio).-

Em.Of.R$.905,72 Est.R$.257,24 Ap.R$.190,55 Sinoreg.R$.47,64 T.Just.R$.47,64.-

Av.24 – M. 13.279 – Em 01 de Setembro de 2.011 - **AVERBAÇÃO**: Em cumprimento ao ofício assinado pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial desta comarca, Exmo. Sr. Dr. Adilson Russo de Moraes, expedido em 02 de Agosto de 2.011, nos autos do processo nº 417.01.2008.006792-5 – ordem nº 671/2008, em que são partes **FERTILIZANTES HERINGER S/A** (exequente) e **MARCELO MARCOS DE SOUZA** (executado), fica averbado que o objeto da arrematação registrada sob nº 20, desta matrícula, em conformidade com o auto de arrematação, é o seguinte: **(1/2) metade de 21,874 alqueires, do imóvel rural denominado Sítio São João, composto pela gleba 10, da divisão do quinhão 19, da Fazenda São Bartolomeu, no município de Lutécia/SP; cota parte advinda por força do registro 05 da matrícula do imóvel; cota parte esta excluída a parte do condômino e a meação de sua esposa**; cujo comprovante fica arquivado neste Registro.- O Oficial Substituto,

(Wilson Gregorio).-

(Continua na ficha n.º)

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE PARAGUAÇU PAULISTA

MATRÍCULA Nº 13.279 F. 05 vº.-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

Nº etiqueta: S190300087

MATRÍCULA Nº 13.279 F 06

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

MATRÍCULA Nº 13.279 F 06

OFICIAL

Av. 25 – M. 13.279 – Em 25 de Abril de 2.012 - **AVERBAÇÃO**: Em cumprimento à determinação contida no ofício assinado pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Judicial da Comarca de Adamantina, SP, Exmo. Sr. Dr. Sergio Martins Barbatto Júnior, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 001.01.2006.007183-8 – Ordem nº 1108/2006, movida pela **COOPERATIVA AGRICOLA MISTA DE ADAMANTINA** em face de **MARCELO MARCOS DE SOUZA**, fica averbado o LEVANTAMENTO de 50% (cinquenta do por cento) da penhora registrada sob nº 17, desta matrícula, cujo termo de levantamento parcial da penhora foi lavrado em 20 de Março de 2.012, pela escrevente técnico judiciário, Daniela Cristina Serra Carrara, subscrito e conferido pelo escrivão diretor, Sidney Rosseto; cujos comprovantes ficam arquivados neste Registro.- Valor para efeito de cobrança de emolumentos: R$.5.715,25 (50%).- O Oficial Substituto,

(Wilson Gregório).-

Em.Of.R$.22,33 Est.R$.6,35 Ap.R$.4,70 Sidoreg.R$.1,18 T.Just.R$.1,18.- (20%)

Av.26 – M. 13.279 – (P. 108.855) - Em 25 de Abril de 2.013 - **AVERBAÇÃO**: Nos termos do ofício assinado pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Judicial desta comarca, Exmo. Srº. Drº. Eduardo Palma Pellegrinelli, nos autos da ação de Embargos de Terceiros, Processo nº 0006947-42.2007.8.26.0417, Ordem nº 742/2007 – apenso ao 85/06, procedo à presente averbação para ficar constando o **BLOQUEIO** da presente matrícula, em conformidade como artigo 214, § 3º, da Lei nº 6.015/73, cujo comprovante fica arquivado neste Registro.- O Oficial Designado,

(Bel. Marcos Peres).-

Av.27 – M. 13.279 – (P.109.101) – Em 23 de Maio de 2.013 - Nos termos do mandado assinado pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Judicial da Comarca de Adamantina, SP, Exmo. Sr. Dr. Sergio Martins Barbatto Júnior, expedido em 07 de Fevereiro de 2.013, pela escrevente, Daniela Cristina Serra Carrara, subscrito pelo Escrivão Diretor, Sidney Rosseto, nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 0007183-66.2006.8.26.0081 – Ordem nº 1108/2006, promovida pela **COOPERATIVA AGRÍCOLA MISTA DE ADAMANTINA** em face de **MARCELO MARCOS DE SOUZA E OUTRO(S)**, procedo à presente averbação para ficar constando o **LEVANTAMENTO DE 50% (cinquenta por cento) da PENHORA registrada sob nº 17**, na presente matrícula, cujo mandado fica arquivado neste Registro.- Valor para efeito de cobrança de emolumentos: R$.11.430,49.- O Oficial Substituto,

(Wilson Gregório).-

Em.Of.R$.29,92 Est.R$.8,50 Ap.R$.6,30 Sidoreg.R$.1,57 T.Just.R$.1,57 (20%).-

(Continua no verso)

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE PARAGUAÇU PAULISTA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, **da matrícula nº: 13279**, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente à sua emissão, dela CONSTANDO TODOS OS ATOS DE ALIENAÇÕES, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS OU QUAISQUER OUTROS GRAVAMES referente ao imóvel matriculado. **Consta, entretanto, título(s) prenotado(s) sob o(s) protocolo(s): 121105 de 10/12/2018 - Natureza PENHORA ONLINE, 121316 de 17/01/2019 - Natureza PENHORA ONLINE, 121318 de 17/01/2019 - Natureza PENHORA ONLINE.**, CERTIFICA FINALMENTE, para efeito do item 12 letra "d", capítulo XIV, do Provimento 58/89 das NSCGJ, que a presente certidão é válida somente por 30 dias da data de sua expedição. Esta certidão é cópia do original e assinada digitalmente. **Paraguaçu Paulista-SP, 13 de março de 2019. Hora: 12:48:35.** Ivan Yoshio Suzuki - Escrevente.

Ao Oficial...:	R$	31,68
Ao Estado....:	R$	9,00
Ao IPESP.....:	R$	6,16
Ao Reg. Civil:	R$	1,67
Ao Trib. Just:	R$	2,17
Ao Município.:	R$	1,58
Ao Min.Púb...:	R$	1,52
Total.....:	R$	53,78

Pedido de certidão nº: 33281

Controle: 70821

Página: 0012/0012

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site do Tribunal de Justiça:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1235883C30000000005066018

Nº etiqueta: S19030008711

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS

040

Livro Nº 2 CE **REGISTRO DE IMÓVEIS – REGISTRO GERAL** Ano: 2015

MATRÍCULA Nº 15.935 protocolo nº 20.360 **DATA: 10-08-2015**

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO URBANO, situado na cidade de Jesuânia, no "Loteamento Residencial Bela Vista", com a Rua 06, **de nº 12 da quadra D**, com a **área de 250,00 ms2**, com as seguintes confrontações e dimensões: "Pela frente com a referida rua, na extensão de 10,00 metros, de um lado (esquerdo) confrontando com o lote 11, na extensão de 25,00 metros, do lado direito confrontando com o lote 13, na extensão de 25,00 metros, e, nos fundos em divisas com imóvel de propriedade de Luis Fernando Pereira, na extensão de 10,00 metros". **PROPRIETÁRIOS: PEREIRA E REIS LOTEADORA SPE LTDA**, Pessoa Jurídica de Direito Privado CNPJ nº 22.225.636/0001-74, com sede nesta cidade na Rua Benjamim Constant, nº 10, Centro, representada pela totalidade de seus sócios Anilton Gregatti Filho, brasileiro, casado, empresário, RG nº MG-5.409.754-SSP/MG, CPF Nº 801.336.066-00, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Santa Rita de Cássia, nº 788, Bairro Sertãozinho; Reinaldo Carvalho dos Reis, brasileiro, casado, empresário, RG nº 5.077.493-SSP/MG e CPF Nº750.409.216-91, residente e domiciliado na Rua Benjamin Constant, nº 10, Bairro Sertãozinho; Luiz Fernandes Pereira, brasileiro, fazendeiro, RG nº M-2.351.253-SSP/MG e CPF Nº 056.840.056-91, residentes e domiciliados no município de Jesuania no Sitio Bela Vista; Mariana Amalha Soares dos Santos, brasileira, solteira, empresária, RG nº 52.168.170-4 e CPF Nº 422.553.368-98, residente e domiciliada nesta cidade, na Av. Dr. João Bráulio Junior, nº 370, Apto. 801, Volta do Lago. **REGISTRO ANTERIOR**: 15.671, livro 2-CC. Emol.: R$ 15,40, TFJ: R$5,13; Recompe: R$0,92; total: R$21,45. Dou fé.
Lambari, 10 de agosto de 2015.
Oficial: Paula Rita Pinto Lisboa

R.1/15.935, livro 2-CE, fls. 040, 03-12-2018 (Protocolo: 25.242) - Nos termos da escritura pública de dação em pagamento, lavrada nas notas do tabelião de Jesuânia, no livro 160, fls. 048, em data de 06-11-2018, o imóvel constante da presente matrícula foi outorgado a **FERTILIZANTES HERINGER S.A**, empresa com sede na Rua Idalino Carvalho – S/Nº, Parque Industrial, município de Viana - Espírito Santo, CNPJ nº 22.266.175/0001-88 e filial situada na Rodovia Fernão Dias – BR 381 – KM 755 – Distrito Industrial, município de Três Corações – Minas Gerais, CNPJ nº 22.266.175/0022-02, representada por seus procuradores **Renato Pimentel Guedes**, brasileiro, solteiro, engenheiro agrônomo, RG nº MG-12.807.891, CPF nº 068.116.646-06, residente e domiciliado em Campanha – MG; e **Bruno Pinto da Fonseca**, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, RG nº 294784007 SSP/SP, CPF nº 293.660.618-77, residente e domiciliado em Três Corações – MG; na qualidade de credores da outorgante **PEREIRA E REIS LOTEADORA SPE LTDA**, Pessoa Jurídica de Direito Privado CNPJ nº 22.225.636/0001-74, com sede nesta cidade na Rua Benjamim Constant, nº 10, Centro, representada pela totalidade de seus sócios Anilton Gregatti Filho, brasileiro, casado, empresário, RG nº MG-5.407.754 SSP/MG, CPF Nº 801.336.066-00, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Santa Rita de Cássia, nº 788, Bairro Sertãozinho; Reinaldo Carvalho dos Reis, brasileiro, casado, empresário, RG nº 5.077.493 SSP/MG e CPF Nº 750.409.216-91, residente e domiciliado na Rua Benjamin Constant, nº 10, Bairro Sertãozinho; Luiz Fernandes Pereira, brasileiro, casado, fazendeiro, RG nº M-2.351.253-SSP/MG e CPF Nº 056.840.056-91, residentes e domiciliados no município de Jesuânia, no Sitio Bela Vista; Mariana Amalha Soares dos Santos, brasileira, solteira, estudante, RG nº 52.168.170-4 e CPF Nº 422.553.368-98, residente e domiciliada nesta cidade, na Av. Dr. João Bráulio Junior, nº 370, Apto. 801, Volta do Lago; de uma divida, no valor de R$35.000,00 (trinta e cinco mil reais); que não podendo solver a divida, na forma ajustada, procedeu-se a presente dação em pagamento. Cód. Hash: 5373. fff0. ff8f. 03a7. ee9d. 33ab. 35b0. 730c. 4f7a. 09c9. Cód.:4701-9; Quant.:01; Emol.:R$28,13; Rec.:R$1,69; TFJ:R$6,02; Total:R$35,84. Cód.:4513-8; Quant.:01; Emol.:R$ 475,52; Rec.:R$28,53; TFJ:R$194,24; Total:R$698,29. Dou fé.
Lambari, 03 de dezembro de 2018.
Oficial:

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de LAMBARI - MG
Selo Digital: CMD54625
Cod. Seg: 2787.1581.0890.9235
Qtd. de Atos Praticados: 1
Consulte a validade deste selo no site:
https://selos.tjmg.jus.br/
Emitido em: 17/01/2019 13:48
Emol.: R$ 18,84; TFJ.: R$ 6,65; Total: R$ 25,49

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
COMARCA LAMBARI - MG
Certifico nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei 6.216, que a presente cópia reflete a MATRÍCULA nº 15.935 do livro 2-CE se encontra em conformidade com o registro original arquivado neste cartório. Dou fé.
Lambari, 17 de janeiro de 2019
OFICIAL: Maria Rita Pinto Lisboa

B 4752005

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE IBIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO
Helio Pecci
OFICIAL

Livro nº 2 - Registro Geral - Registro de Imóveis de Ibiúna - SP - CNS n.º 120.733

MATRÍCULA	FICHA	
=22.414=	01	Ibiúna, 08 de JANEIRO de 2.016

Imóvel: LOTE N.º 11 (ONZE) DA QUADRA 06 (SEIS), integrante loteamento denominado "RESIDENCIAL SÃO LUCAS". DESCRIÇÃO:- Lote medindo 250,00mts.2(duzentos metros quadrados), assim descrito e confrontado:- Frente para a Rua 07, onde mede 10,00m (dez metros) em linha reta, pelo lado direito de quem olha da Rua para o lote confronta com o lote 12 por uma distância de 25,00m (vinte e cinco metros) em linha reta; no fundo confronta com os lotes 28 e 29 por uma distancia de 10,00m (dez metros) em linha reta; pelo lado esquerdo de quem olha da Rua para o lote confronta com o lote 10 por uma distância de 25,00m (vinte e cinco metros) em linha reta, encerrando uma área total de 250,00 mts.2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados), constando que neste lote existe uma "faixa non-aedificandi" para permitir a passagem de tubulação de esgoto, águas pluviais e/ou águas servidas, medindo 2,00m (dois metros) de largura paralelamente a divisa dos fundos com os lotes 28 e 29, confrontando do lado direito com o lote 12 e pelo lado esquerdo com o lote 10, encerrando uma área de 20,00 mts2.Cadastrado na Prefeitura da Estância Turística de Ibiúna, para pagamento do IPTU, conforme lançamento n.º 40.94963.41.06.0178.00.000 - Exercício de 2.015. **PROPRIETÁRIA: J.V.F. EMPREENDIMENTOS LTDA,** com sede nesta cidade, à Rua Pinduca Soares, n.º 282, centro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.768.930/0001-52, com seu contrato social consolidado datado de 10 de dezembro de 2.010, devidamente registrada na Junta Comercial do estado de São Paulo(JUCESP) sob n.º 141/11.2, em 06/01/2011. TITULOS AQUISITIVOS: R.06/14.158, R.04/14.160, e, R.02/18.667 ambas datadas de 24/05/2011, todos do livro n.º 02, deste Registro Imobiliário, onde o loteamento denominado "Residencial São Lucas" se encontra registrado sob os n.ºs 05/14.158, 03/14.160 e 01/18.667, livro nº 02, deste Registro, em 26 de outubro de 2.010. O Substituto do Oficial (ADOLFO CESAR DE SOUZA), a escrevi e subscrevi.

Av.01/22.414 Ibiúna, 08 de Janeiro de 2.016. Conforme os documentos encartados no processo do loteamento, arquivado neste Registro, sobre o lote matriculado, pesam restrições quanto ao uso e quanto a construção. O Substituto do Oficial (ADOLFO CESAR DE SOUZA), a escrevi e subscrevi.

Av.02/22.414 Ibiúna, 08 de Janeiro de 2.016. Conforme constam do Certificado do GRAPROHAB n.º 091/2.001 e do Contrato padrão, encartados

(continuação no verso)

Pag.: 001/006
Certidão na última página

12073-3 - AA 096177

Rua Zico Soares, 444 - Centro - Ibiúna/SP - CEP: 18150-000
Fone: (15) 3248-2932 - Fax: (15) 3241-1938 - e-mail: cria@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

ao processo de registro do loteamento denominado "Residencial São Lucas" é necessária a manutenção de pelos menos 10% (dez por cento), da área do lote matriculado sem impermeabilização. O Substituto do Oficial.
(ADOLFO CESAR DE SOUZA), à escrevi e subscrevi

R.03/22.414. Ibiúna, 08 de Janeiro de 2.016. Pela escritura pública de doação, lavrada aos sete(07) dias do mês de dezembro de 2.015, as fls. 201/205 do livro n.º 232 do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade e comarca de Ibiúna, Estado de São Paulo, a proprietária, **JVF EMPREENDIMENTOS LTDA,** já qualificada, **DOOU ao Sr. LUCAS BARROCO FALCI DE FREITAS,** brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade RG. n.º 50.762.656.4.SSP.SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 445.461.778.36, residente e domiciliado nesta cidade e comarca de Ibiúna.SP, a Rua José Eugênio Machado n.º 480, centro (CEP.18150.-000), Constou do título que foi atribuído o valor de R$ 22.120,00 (vinte e dois mil, cento e vinte reais), para efeitos fiscais e de registro imobiliário, e que não existe outra doação de imóvel ao ora donatário, durante o ano civil vigente, e a presente doação é feita sem cláusulas restritivas ou condições.Constou do título que foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos à Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pelo Ministério da Fazenda-Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional-Secretaria da Receita Federal do Brasil, às 09:58:35 do dia 04 de dezembro de 2.015, válida até 01 de junho de 2.016, com código de controle da certidão: E199.A33D.1563.8114.Foi emitida por este Registro a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas em nome da doadora, e foram emitidos, também os Relatórios de Consulta de Indisponibilidade com Resultado Negativo em nome da doadora e do donatário, que ficam arquivados em sistema de digitalização.O Substituto do Oficial.
(ADOLFO CESAR DE SOUZA), à escrevi e subscrevi.
(Prenotação/Digitalização n.º 88.520 29.12.2015)

R.04/22.414. Ibiúna, 26 de Agosto de 2.016. Pela escritura pública de abertura de limite de crédito com garantia hipotecária e outras avenças, lavrada aos vinte (20) dias do mês de Julho de 2.016, às fls. 249/255 do livro n.º 236, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade e comarca de Ibiúna, a proprietária, **LUCAS BARROCO FALCI DE FREITAS, já qualificado nesta, na qualidade de garantidora hipotecante**, para garantia assumida pela **AGRO VERDE IBIÚNA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO DE PRODUTOS AGRICOLAS LTDA - ME**, com sede nesta cidade e comarca de Ibiúna.SP, a Avenida Vereador Dr. João Benedito de Mello Junior n.º 188-A, centro, CEP. 18150-000, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 06.294.563/0001-16, com seu contrato social consolidado datado de 18 de março de 2.014, devidamente registrado na JUCESP (Junta Corner -

(continuação na ficha n.º 02)

Pag : 002006
Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE IBIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO
Helio Pecci
OFICIAL

Livro nº 2 - Registro Geral - Registro de Imóveis de Ibiúna - SP - CNS n.º 120.733

MATRÍCULA =22.414= | FICHA 02 | Ibiúna, 26 de AGOSTO de 2.016

Imóvel: ----------(continuação da ficha n.º 01)----------

cial do Estado de São Paulo) sob n.º 148.223/14-0, em sessão realizada em 25 de abril de 2.014, doravante designada simplesmente compradora, que por força desta escritura e na melhor forma de direito, a **HERINGER** concede a **COMPRADORA**, um limite de crédito rotativo no valor máximo de R$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), para que a COMPRADORA adquira os produtos da **HERINGER**, consistentes em fertilizantes químicos e diversas formulas. A aquisição de produtos da **HERINGER** será efetuada pela **COMPRADORA**, mediante a colocação de pedidos de venda, que poderão ser aceitos ou não pela **HERINGER**. Os pedidos de venda serão confirmados pela **HERINGER** desde que atendidos os preços e as condições de venda então vigente a época. A presente garantia abrange todos os pedidos de venda feitos em nome da **COMPRADORA**. A presente garantia também abrange todos os pedidos de venda elaborados nos termos do parágrafo segundo do título, e que se encontrem pendentes de pagamento, vencidos ou a vencer, na data da formalização desta escritura. O limite de crédito ora concedido vigorará por prazo indeterminado, podendo ser cancelado pela **HERINGER**, ou denunciado pela **COMPRADORA**, mediante simples aviso por escrito, de uma parte ou outra, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias. Ocorrendo o cancelamento ou a denuncia do limite de crédito previsto na clausula primeira do título e depois de esgotado o prazo de prévio aviso de 60 (sessenta) dias, tornar-se-ão automaticamente vencidos todos os débitos da **COMPRADORA** para com a **HERINGER**, obrigando-se aquela a pagar a esta, incontinente, todos os valores então devidos. A **HERINGER** concederá a **COMPRADORA** prazo para pagamentos dos débitos referentes a compra de seus produtos, que serão negociados entre as partes caso a caso e que ficarão constando dos pedidos de venda. A **COMPRADORA** compromete-se a pagar pontualmente, nos seus respectivos vencimentos os débitos que resultem de compras de produtos da **HERINGER**, dentro do limite estipulado, sob pena de sujeitar-se ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pelo índice do IGP-M/FGV ou outro que vier a substituí-lo, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do direito da **HERINGER** de considerar rescindido de pleno direito a presente escritura, e em garantia do cumprimento de todas as obrigações ora assumidas pela **COMPRADORA** e em garantia do pronto pagamento de qualquer importância que resultar devida em razão do limite de crédito estipulado na cláusula primeira seja a título de principal, multas,

----------(continuação no verso)----------

12073-3 - AA 096178

Pag.: 003/006
Certidão na última página

Rua Zico Soares, 444 - Centro - Ibiúna/SP - CEP: 18150-000
Fone: (15) 3248-2932 - Fax: (15) 3241-1938 - e-mail: cri

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

juros, correção monetária ou outros encargos, o garantidor hipotecante, deu em **PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, A TOTALIDADE DO LOTE MATRICULADO**, havido pelo R.03 nesta, com todas as construções, instalações, benfeitorias e acréscimos atualmente existentes ou que no futuro venham a existir no imóvel, à **FERTILIZANTES HERINGER S/A**, com filial na cidade de Paulínia-SP, situada na Avenida Irene Karcher n.º 620, Betel, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 22.266.175/0013-11, e a matriz situada na Rua Idalino Carvalho s/n.º, Parque Industrial, no município de Viana, Estado do Espírito Santo, inscrita no CNPJ sob n.º 22.266.175/0001-88 com a Ata da Reunião do Conselho de Administração realizada em 01/04/2015, devidamente registrada na Junta Comercial do Espírito Santo (JUCEES) sob n.º 20150111967, em sessão de 08/04/2015, e respectivo Estatuto Social, datado de 10/08/2015, devidamente registrada na Junta Comercial do Espírito Santo (JUCEES) sob n.º 32300027948. Constou do título que a hipoteca ora constituída permanecerá em vigor desde a presente data até enquanto não for cancelado o crédito fornecido pela HERINGER à COMPRADORA e enquanto persistirem débitos referentes ao crédito ora concedido, podendo ser executada a qualquer tempo, dentro do prazo da validade. A hipoteca será imediatamente executada com as cobranças de quaisquer débito então existentes, se I)- A **COMPRADORA** deixar o cumprir qualquer das obrigações ora assumidas ou em qualquer compra que venha a fazer da **HERINGER**, com base nesta escritura especialmente se a **COMPRADORA** deixar de pagar nos respectivos vencimentos, qualquer valor relativo a compra de produtos feitos da **HERINGER** dentro do limite de credito aqui previsto. II)- A **COMPRADORA** e/ou a garantidora hipotecante tiver título protestado ou contra eles for distribuída ação executiva. III)- A **COMPRADORA** impetrar concordata preventiva ou tiver sua falência requerida. IV)- A **COMPRADORA** e/ou a garantidora hipotecante não reforçarem a garantia prestada em caso de perda ou deterioração do imóvel objeto da presente hipoteca referida na clausula quarta. V)- Nos demais casos previstos em Lei. A ocorrência de qualquer uma das hipóteses mencionadas na Clausula oitava acarretará o vencimento antecipado de toda a dívida então existente, devendo a **COMPRADORA** pagar imediatamente a totalidade da dívida então em aberto, bem como os acréscimos sobe pena de execução da garantia ora prestada. Demais Clausulas e Condições as constantes do título. Foram emitidos por este registro os seguintes documentos: a)- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas em nome da proprietária, b)- Relatórios Negativos de Consulta de Indisponibilidade de bens em nome da Lucas Barroco Falci de Freitas. Cadastrado na Prefeitura da Estância Turística de Ibiúna, para pagamento do IPTU, conforme lançamento n.º 40.94963.41.06.0178.00.000-Exercício de 2.016. O Escrevente Autorizado (EDER ANTONIO TORRES), a escrevi e subscrevi. (Prenotação/Digitalização n.º 89.846- 16/08/2016).

----------Continuação na ficha nº 031----------

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

COMARCA DE IBIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO
Helio Pecci
OFICIAL

Livro nº 2 - Registro Geral - Registro de Imóveis de Ibiúna - SP - CNS n.º 120.733

MATRÍCULA =22.414= | FICHA 03 | Ibiúna, 06 de JULHO de 2.018

(continuação da ficha n.º 02)

Av.05/22.414. Ibiúna, 06 de Julho de 2.018. Procedo a esta averbação a vista do instrumento particular de autorização para baixa de hipoteca, datado 24 de abril de 2.018, com firma reconhecida, passado pelo credor hipotecário **FERTILIZANTES HERINGER S.A**, já qualificada nesta, o qual fica arquivado em sistema de digitalização neste registro, para ficar constando que foi autorizado o cancelamento da hipoteca que pesa sobre o lote matriculado, registrado sob n.º 04 nesta O Escrevente Autorizado (Wesley Marques Leite), à escrevi e subscrevi. - (Prenotação/Digitalização n.º 93.449 - 18/06/2.018).

R.06/22.414 Ibiúna, 06 de Julho de 2.018. Pela escritura pública de confissão de dívida, dação em pagamento e outras avenças, lavrada aos dezessete (17) dias do mês de maio de 2.018, às fls. 002/010, do livro n.º 249, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade e comarca de Ibiúna, Estado de São Paulo, o proprietário, **LUCAS BARROCO FALCI DE FREITAS**, já qualificado nesta, **TRANSMITIU A TÍTULO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO, à FERTILIZANTES HERINGER S.A**, com filial na cidade de Paulínia-SP, situada na Avenida Irene Karcher, n.º 620 - Betel, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.266.175/0013-11, e a matriz situada na Rua Idalino Carvalho, s/n.º - Parque Industrial, no município de Viana, Estado do Espírito Santo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.266.175/0001-88, com Ata da Reunião do Conselho de Administração realizada em 01/01/2017, devidamente registrada na Junta Comercial do Espírito Santo (JUCEES), sob o protocolo n.º 175372594, de 17/05/2017, e respectivo Estatuto Social, datado de 10/08/2015, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Espírito Santo (JUCEES) sob o n.º 3230007946. **A TOTALIDADE DO LOTE MATRICULADO**, havido pelo R.03 nesta, a fim de dar cumprimento da dívida no valor de R$ 440.030,50 (quatrocentos e quarenta mil, trinta reais e cinquenta centavos), contraída pela **AGRO VERDE IBIÚNA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA - ME.**, com sede nesta cidade e comarca de Ibiúna-SP, à Avenida Vereador Dr. João Benedicto de Mello Júnior, n.º 188 - A, centro (CEP: 18150-000), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.294.583/0001-16, com seu contrato social consolidado, datado de 08 de junho de 2.016, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob n.º 264.521/16-0, em sessão realizada em 1º de julho de 2.016. Constou do título que o valor atribuído ao presente lote é de R$ 170.015,25 (cento e setenta mil,

(continuação no verso)

Pag.: 005/006
Certidão na última página

12073-3 - AA 096179

Rua Zico Soares, 444 - Centro - Ibiúna/SP - CEP: 18150-000
Fone: (15) 3248-2932 - Fax: (15) 3241-1938 - e-mail: criaibi@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

quinze reais e vinte e cinco centavos). Foram emitidos por este registro os seguintes documentos: a)- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas em nome do transmitente. b)- Relatórios Negativos de Consulta de Indisponibilidade de bens em nome do transmitente e adquirente. Cadastrado na Prefeitura da Estância Turística de Ibiúna, para pagamento do IPTU, conforme lançamento n.º 40.94963.4.1.06.0178.00.000 - Exercício de 2.018. O Escrevente Autorizado (Weslley Marques Leite), a escrevi e subscrevi. - (Prenotação/Digitalização n.º 93.449 - 18/06/2.018)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Circunscrição Imobiliária de IBIÚNA – SP
CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução fiel e autêntica da matrícula estampada e foi extraída nos termos do art. 19 parágrafo 1º da Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973. Ibiúna, data e hora abaixo indicados.

EDSON REGINA CUETO DA CAPOBIANCO – ESCREVENTE AUTORIZADO

Ao Oficial ... R$ 31,68
Ao Estado ... R$ 9,00
Ao IPESP ... R$ 6,16
Ao Reg. Civil R$ 2,17
Ao Trib. Just R$ 1,67
Ao ISS ... R$ 1,67
Ao SECAD ... R$ 1,32
Total ... R$ 53,67
ISENTO E CONTRATO(S) COBRADO(S) NO VERSO

Certidão expedida às 10:05:13 horas do dia 04/02/2019.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Código de controle de certidão:
Pedido: 23257
Selo Digital nº: 1357731CH0034462190614789

Pag.: 006/006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE IBIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO
Helio Pecci
OFICIAL

Livro nº 2 - Registro Geral - Registro de Imóveis de Ibiúna - SP - CNS n.º 120.733

MATRÍCULA =22.532= | FICHA 01 | Ibiúna, 11 de MARÇO de 2.016

Imóvel:

LOTE N.º 29(VINTE E NOVE) DA QUADRA 08(SEIS), integrante do loteamento denominado "**RESIDENCIAL SÃO LUCAS**". **DESCRIÇÃO**:- Lote medindo 250,00 mts2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados), assim descrito e confrontado: Frente para a Rua 09, onde mede 10,00m (dez metros) em linha reta; pelo lado direito de quem olha da Rua para o lote confronta com o lote 30 por uma distância de 25,00m (vinte e cinco metros) em linha reta; no fundo confronta com os lotes 10 e 11 por uma distancia de 10,00m (dez metros) em linha reta; pelo lado esquerdo de quem olha da Rua para o lote confronta com o lote 28 por uma distância de 25,00m (vinte e cinco metros) em linha reta, encerrando uma área total de 250,00 mts2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados), constando que neste lote existe uma "faixa non-aedificandi" para permitir a passagem de tubulação de esgoto, águas pluviais e/ou águas servidas, medindo 2,50m (dois metros) de largura paralelamente a divisa dos fundos com os lotes 10 e 11, confrontando do lado direito com o lote 30 e pelo lado esquerdo com o lote 28, encerrando uma área de 20,00m (vinte metros quadrados) Cadastrado na Prefeitura da Estância Turística de Ibiúna, para pagamento do IPTU, conforme lançamento n.º 40.94063.41.06.0438.00.000 Exercício de 2.016. **PROPRIETÁRIA**:- **J.V.F. EMPREENDIMENTOS LTDA.** com sede nesta cidade e comarca de Ibiúna-SP, a Rua Pinduca Soares n.º 282, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.768.930/0001-52, com seu contrato social consolidado, datado de 10 de dezembro de 2.010, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo(JUCESP) sob n.º 141/11-2, em 05.01.2011 **TITULOS AQUISITIVOS**: R. 06/14.159, R.04/14.160 e, R.02/18.667 ambas datadas de 24/05/2.011, todos do livro n.º 02 deste Registro Imobiliário, onde o loteamento denominado "Residencial São Lucas" se encontra registrado sob os nºs 05/14.153, 03/14.160 e 01/18.667 livro nº 02, deste Registro, em 26 de outubro de 2.010. O Substituto do Oficial (ADOLFO CESAR DE SOUZA), o escrev. e subscrevi.

Av.01/22.532 Ibiúna, 11 de Março de 2.016. Conforme os documentos encartados no processo do loteamento, arquivado neste Registro, sobre o lote matriculado, inexistem restrições quanto ao uso e quanto à construção. O Substituto do Oficial (ADOLFO CESAR DE SOUZA), o escrevi e subscrevi.

Av.02/22.532 Ibiúna, 11 de Março de 2.016. Conforme constam do Certificado do GRAPROHAB nº 09/12.001 e do Contrato padrão, encartados ao processo de registro do loteamento denominado "Residencial São Lucas", é necessária a manutenção de pelos menos 10%(dez por cento) da área do lote matriculado

(continuação no verso)

Pag. 001/002
Conclusão na última página

Rua Zico Soares, 444 - Centro - Ibiúna/SP - CEP: 18150-000
Fone: (11) 4781-2932 - Fax: (11) 4781-1919 - e-mail: cri@ibiuna.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

sem impermeabilização. O Substituto do Oficial
(ADOLFO CESAR DE SOUZA). Escrevi e subscrevi.

R.03/22.532. Ibiúna, 11 de Março de 2.016. Pela escritura pública de doação, lavrada aos vinte e nove(29) dias do mês de janeiro de 2.016, às fls. 213/217 do livro n.º 233, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade e comarca de Ibiúna, à proprietária, **J.V.F. EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada, DOOU à STEFANIE CRISTINE BARROSO FALCI DE FREITAS**, brasileira, solteira, maior, universitária, portadora da cédula de identidade RG. n.º 50.762.661 - 8.SSP.SP, inscrita no CPF/MF sob n.º 468.537.438.06, residente e domiciliada nesta cidade e comarca de Ibiúna.SP, à Rua José Eugenio Machado n.º 480, centro, CEP. 18150.000, **A TOTALIDADE DO LOTE MATRICULADO**. Constou do título que foi atribuído ao imóvel ora doado o valor de R$ 24.500,00(vinte e quatro mil e quinhentos reais), para os efeitos fiscais e de registro imobiliário, e que a doadora possui outros bens e meios necessários a sua sobrevivência, e que não existe outra doação de imóvel a ora donatária, durante o ano civil vigente, e que a presente doação é feita sem cláusulas restritivas ou condições, e constou também que pelo representante da doadora, foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pelo Ministério da Fazenda-Procuradoria Geral da Fazenda Nacional-Secretaria da Receita Federal, às 09:58:35 do dia 04 de dezembro de 2.015, valida até 01 de junho de 2.016, com código de controle da certidão: E199.A33D.1563.B114. Foi emitida por este Registro a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas em nome da doadora, e foram emitidos também os Relatórios de Consulta de Indisponibilidade com Resultado Negativo em nome da doadora e da donatária, que ficam arquivados em sistema de digitalização. O Substituto do Oficial.
(ADOLFO CESAR DE SOUZA). Escrevi e subscrevi.
(Prenotação/Digitalização n.º 88.856- 07.03.2016)

Av.04/22.532. Ibiúna, 26 de Agosto de 2.016. Procedo a esta averbação, nos termos do artigo 213 - inciso I – letra "a" da Lei n.º 6.015/73, do Registros Públicos, a vista da escritura pública de venda e compra, lavrada aos vinte e nove (29) dias do mês de Janeiro de 2.016, às fls. 213/217 do livro n.º 233, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade e comarca de Ibiúna, estado de São Paulo, devidamente registrada sob n.º 03 nesta, para ficar constando que o nome correto da proprietária Sra. STEFANIE CRISTINE BARROSO FALCI DE FREITAS, é **STEFANIE CRISTINE BARROCO FALCI DE FREITAS**. O Escrevente Autorizado, (EDER ANTONIO TORRES), o escrevi e subscrevi. (Prenotação/Digitalização n.º 89.845- 16/08/2016)

(continuação na ficha n.º 02)

Pag. 002/006
Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE IBIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO

Helio Pecci
OFICIAL

Livro nº 2 - Registro Geral - Registro de Imóveis de Ibiúna - SP - CNS n.º 120.733

MATRÍCULA =22.532= | FICHA 02 | Ibiúna, 26 de AGOSTO de 2.016

Imóvel: (continuação da ficha n.º 01)

R.05/22.532. Ibiúna, 26 de Agosto de 2.016. Pela escritura pública de abertura de limite de crédito com garantia hipotecaria e outras avenças, lavrada aos vinte (20) dias do mês de Julho de 2.016, as fls. 249/255 do livro n.º 236, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade e comarca de Ibiúna, a proprietária, **STEFANIE CRISTINE BARROCO FALCI DE FREITAS, já qualificada nesta, na qualidade de garantidora hipotecante**, para garantia assumida pela **AGRO VERDE IBIÚNA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO DE PRODUTOS AGRICOLAS LTDA - ME**, com sede nesta cidade e comarca de Ibiúna SP, a Avenida Vereador Dr. João Benedito de Mello Junior n.º 188-A, centro, CEP 18150-000, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 06.294.563/0001-16, com seu contrato social consolidado datado de 18 de março de 2.014, devidamente registrado na JUCESP (Junta Comercial do Estado de São Paulo) sob n.º 148.223/14-0, em sessão realizada em 25 de abril de 2.014, doravante designada simplesmente compradora, que por força desta escritura e na melhor forma de direito, a **HERINGER** concede a **COMPRADORA**, um limite de crédito rotativo no valor máximo de R$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), para que a COMPRADORA adquira os produtos da **HERINGER**, consistentes em fertilizantes químicos e diversas fórmulas. A aquisição de produtos da **HERINGER** será efetuada pela **COMPRADORA**, mediante a colocação de pedidos de venda, que poderão ser aceitos ou não pela **HERINGER**. Os pedidos de venda serão confirmados pela **HERINGER** desde que atendidos os preços e as condições de venda então vigente a época. A presente garantia abrange todos os pedidos de venda feitos em nome da **COMPRADORA**. A presente garantia também abrange todos os pedidos de venda elaborados nos termos do parágrafo segundo do título, e que se encontrem pendentes de pagamento, vencidos ou a vencer, na data da formalização desta escritura. O limite de crédito ora concedido vigorará por prazo indeterminado, podendo ser cancelado pela **HERINGER**, ou denunciado pela **COMPRADORA**, mediante simples aviso por escrito, de uma parte ou outra, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias. Ocorrendo o cancelamento ou a denuncia do limite de crédito previsto na cláusula primeira do título e depois de esgotado o prazo do prévio aviso de 60 (sessenta) dias, tornar-se-ão automaticamente vencidos todos os débitos da **COMPRADORA** para com a **HERINGER**, obrigando-se aquela a pagar a esta, incontinente, todos os valores então devidos. A **HERINGER** concederá à **COMPRADORA** prazo para pagamentos dos débitos referentes a compra de seus produtos, que serão negociados entre as partes caso a caso e que ficarão

(continuação no verso)

Pag.: 003/006
Certidão na última página

120733 - AA 096175

Rua Zico Soares, 444 - Centro - Ibiúna/SP - CEP: 18150-000
Fone: (15) 3244-2332 - Fax: (15) 3241-1939 - e-mail: cria@ibi.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

constando dos pedidos de venda. A **COMPRADORA** compromete-se a pagar pontualmente, nos seus respectivos vencimentos os débitos que resultem de compras de produtos da **HERINGER**, dentro do limite estipulado, sob pena de sujeitar-se ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pelo índice do IGP-M/FGV ou outro que vier a substituí-lo, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do direito da **HERINGER** de considerar rescindido de pleno direito a presente escritura, e em garantia do cumprimento de todas as obrigações ora assumidas pela **COMPRADORA** e em garantia do pronto pagamento de qualquer importância que resultar devida em razão do limite de crédito estipulado na cláusula primeira seja a título de principal, multas, juros, correção monetária ou outros encargos, o garantidor hipotecante, deu em **PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, A TOTALIDADE DO LOTE MATRICULADO**, havido pelo R.03 neste, com todas as construções, instalações, benfeitorias e acréscimos atualmente existentes ou que no futuro venham a existir no imóvel, à **FERTILIZANTES HERINGER S/A**, com filial na cidade de Paulínia-SP, situada na Avenida Irene Karcher nº 620, Bela, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.266.175/0013-11, e a matriz situada na Rua Idalino Carvalho s/n.º, Parque Industrial, no município de Viana, Estado do Espírito Santo, inscrita no CNPJ sob nº 22.266.175/0001-88 com a Ata da Reunião do Conselho de Administração realizada em 01/04/2015, devidamente registrada na Junta Comercial do Espírito Santo (JUCEES) sob nº 20150111907, em sessão de 08/04/2015, e respectivo Estatuto Social, datado de 10/08/2015, devidamente registrada na Junta Comercial do Espírito Santo (JUCEES) sob nº 32300027946. Constou do título que a hipoteca ora constituída permanecerá em vigor desde a presente data até enquanto não for cancelado o crédito fornecido pela HERINGER à COMPRADORA e enquanto persistirem débitos referentes ao crédito ora concedido, podendo ser executada a qualquer tempo, dentro do prazo da validade. A hipoteca será imediatamente executada com as cobranças de quaisquer débito então existentes, se I)- A **COMPRADORA** deixar e cumprir qualquer das obrigações ora assumidas ou em qualquer compra que venha a fazer da **HERINGER**, com base nesta escritura especialmente se a **COMPRADORA** deixar de pagar nos respectivos vencimentos, qualquer valor relativo a compra de produtos feitos da **HERINGER** dentro do limite de crédito aqui previsto. II)- A **COMPRADORA** e/ou a garantidora hipotecante tiver título protestado ou contra eles for distribuída ação executiva. III)- A **COMPRADORA** impetrar concordata preventiva ou tiver sua falência requerida. IV)- A **COMPRADORA** e/ou a garantidora hipotecante não reforçarem a garantia prestada em caso de perda ou deterioração do imóvel objeto da presente

(continuação na ficha nº 03)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE IBIÚNA - ESTADO DE SÃO PAULO
Helio Pecci
OFICIAL

Livro nº 2 - Registro Geral - Registro de Imóveis de Ibiúna - SP - CNS n.º 120.733

MATRÍCULA =22.532= | FICHA 03 | Ibiúna, 26 de AGOSTO de 2.016

Imóvel: ----------(continuação da ficha n.º 02)----------

hipoteca referida na clausula quarta, V)- Nos demais casos previstos em Lei. A ocorrência de qualquer uma das hipóteses mencionadas na Clausula oitava acarretará o vencimento antecipado de toda a dívida então existente, devendo a **COMPRADORA** pagar imediatamente a totalidade da dívida então em aberto, bem como os acréscimos sobe pena do execução da garantia ora prestada. Demais Clausulas e Condições as constantes do titulo. Foram emitidos por este registro os seguintes documentos: a)- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas em nome da proprietária; b)- Relatódos Negativos de Consulta de Indisponibilidade de bens em nome da Stefania Cristine Barroso Falci De Freitas. Cadastrado na Prefeitura da Estância Turística de Ibiúna, para pagamento do IPTU, conforme lançamento nº 40.94963.41.06.0438.00.000 - Exercício de 2.016. O Escrevente Autorizado (EDER ANTONIO TORRES), à escrevi e subscrevi. (Prenotação/Digitalização n.º 89.846-16/08/2016).

Av.06/22.532. Ibiúna, 06 de Julho de 2.018. Procedo a esta averbação a vista do instrumento particular de autorização para baixa de hipoteca, datado 24 de abril de 2.016, com firma reconhecida, passado pela credora hipotecária **FERTILIZANTES HERINGER S.A**. já qualificada nesta, o qual fica arquivado em sistema de digitalização neste registro, para ficar constando que foi autorizado o cancelamento da hipoteca que pesa sobre o lote matriculado, registrado sob n.º **05 nesta**. O Escrevente Autorizado (Wesley Marques Leite), à escrevi o subscrevi. - (Prenotação/Digitalização n.º 93.449 - 18/06/2.018).

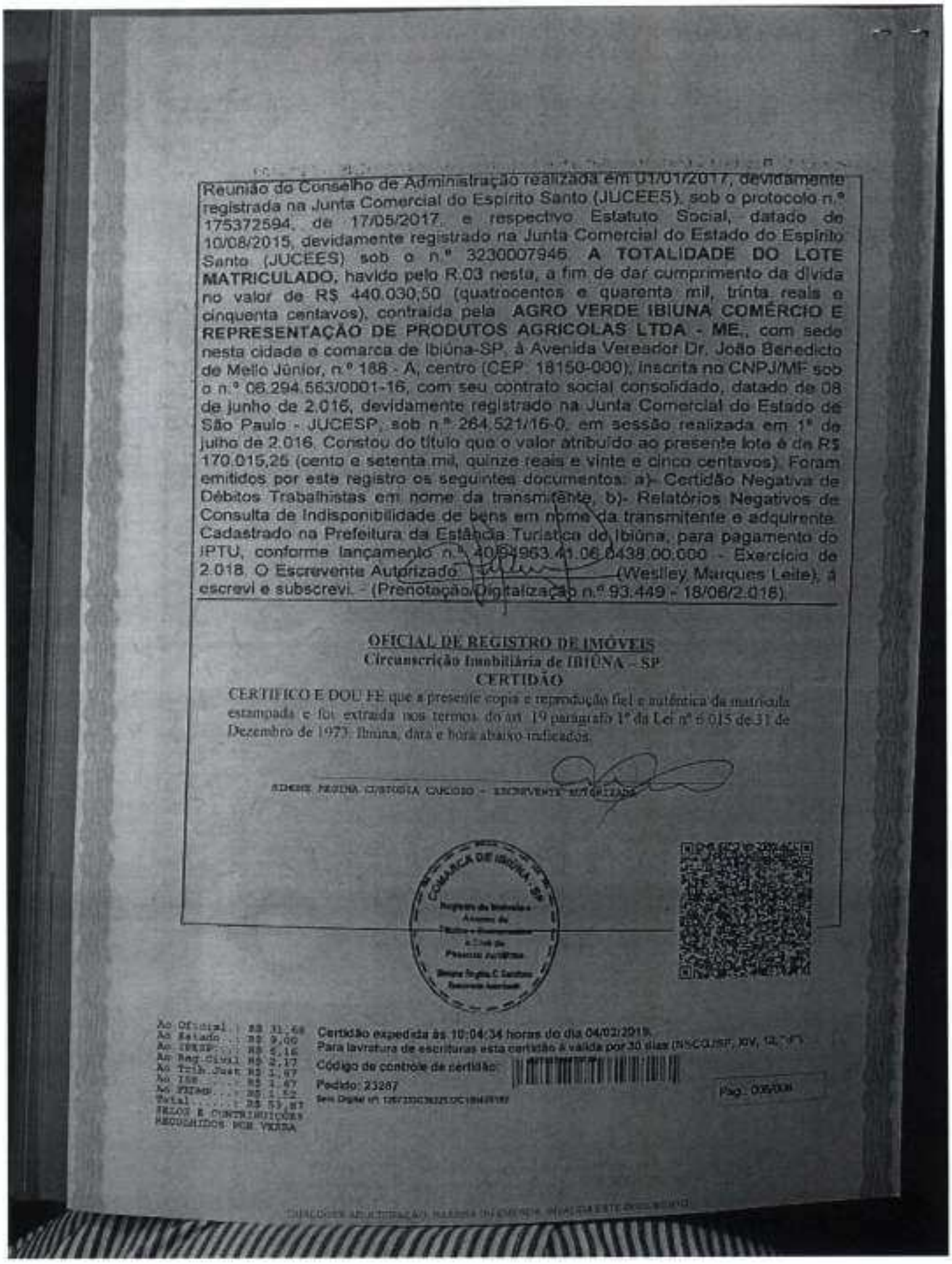
R.07/22.532. Ibiúna, 06 de Julho de 2.018. Pela escritura pública de confissão de dívida, dação em pagamento e outras avenças, lavrada aos dezessete (17) dias do mês de maio de 2.016, às fls. 002/010, do livro n.º 249, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade e comarca de Ibiúna, Estado de São Paulo, a proprietária **STEFANIE CRISTINE BARROCO FALCI DE FREITAS**, já qualificada nesta, **TRANSMITIU A TÍTULO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO, à FERTILIZANTES HERINGER S.A**. com filial na cidade de Paulínia-SP, situada na Avenida Irene Karcher, n.º 820 - Betel, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.266.175/0013-11, e a matriz situada na Rua Idalino Carvalho, s/n.º - Parque Industrial, no município de Viana, Estado do Espírito Santo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.266.175/0001-88, com Ata da ----------(continuação no verso)----------

Pag.: 005/006
Certidão na última página

120/3-AA 096176

Rua Zico Soares, 444 - Centro - Ibiúna/SP - CEP: 18150-000
Fone: (15) 3248-2932 - Fax: (15) 3241-1938 - e-mail: cribi@terra.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.



Reunião do Conselho de Administração realizada em 01/01/2017, devidamente registrada na Junta Comercial do Espírito Santo (JUCEES), sob o protocolo n.º 175372594, de 17/05/2017, e respectivo Estatuto Social, datado de 10/08/2015, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Espírito Santo (JUCEES) sob o n.º 3230007945. **A TOTALIDADE DO LOTE MATRICULADO**, havido pelo R.03 nesta, a fim de dar cumprimento da dívida no valor de R$ 440.030,50 (quatrocentos e quarenta mil, trinta reais e cinquenta centavos), contraída pela **AGRO VERDE IBIÚNA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO DE PRODUTOS AGRICOLAS LTDA - ME.**, com sede nesta cidade e comarca de Ibiúna-SP, à Avenida Vereador Dr. João Benedicto de Mello Júnior, n.º 188 - A, centro (CEP: 18150-000), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 06.294.563/0001-16, com seu contrato social consolidado, datado de 08 de junho de 2.016, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob n.º 264.521/16-0, em sessão realizada em 1º de julho de 2.016. Constou do título que o valor atribuído ao presente lote é de R$ 170.015,25 (cento e setenta mil, quinze reais e vinte e cinco centavos). Foram emitidos por este registro os seguintes documentos: a)- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas em nome da transmitente, b)- Relatórios Negativos de Consulta de Indisponibilidade de bens em nome da transmitente e adquirente. Cadastrado na Prefeitura da Estância Turística de Ibiúna, para pagamento do IPTU, conforme lançamento n.º 40.04.963.41.06.0438.00.000 - Exercício de 2.018. O Escrevente Autorizado (Westley Marques Leite), a escrevi e subscrevi. - (Prenotação/Digitalização n.º 93.449 - 18/06/2.016).

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Circunscrição Imobiliária de IBIÚNA – SP
CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução fiel e autêntica da matrícula estampada e foi extraída nos termos do art. 19 parágrafo 1º da Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973. Ibiúna, data e hora abaixo indicados.

ADRIENE REGINA CUSTÓDIA CARLOSO – ESCREVENTE AUTORIZADA

COMARCA DE IBIÚNA - SP
Registro de Imóveis e Anexos
Tabelião e Escrevente
Livro de Protocolo Autorizado

Ao Oficial ... R$ 31,68
Ao Estado ... R$ 9,00
Ao IPESP ... R$ 5,16
Ao Reg.Civil R$ 2,17
Ao Trib.Just R$ 1,67
Ao ISS ... R$ 1,67
Ao FUNDO ... R$ 1,52
Total ... R$ 53,87
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 10:04:34 horas do dia 04/02/2019.
Para lavratura de escrituras esta certidão é valida por 30 dias (NSCGJ/SP, XIV, 13.7.1).
Código de controle de certidão:
Pedido: 23287
Sem Digital nº: 1267220C0822520C1904/0187

Pag.: 006/008

CONFERIDO AO ORIGINAL NA DATA DE EMISSÃO DESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
Claudia Macedo Kossatz Borba
Oficial
CPF 53.956.559-34
Rua Dr. Colares, 257, sobreloja, Ed. Iolita
Tel. (42) 3225-1877
Ponta Grossa - PR

Registro Geral — Ficha 01

Matrícula nº 50.628 — Rubrica

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno urbano constituido pelo lote nº lote 05/A (cinco barra A), da quadra 2 (dois), situado na CHÁCARA SANTA TEREZA, Bairro da Colônia Dona Luiza, quadrante SO desta cidade, inscrição imobiliária nº 14-4-01-76-0520-000, de forma retangular, medindo 10,00m (dez metros) de frente para a Rua Bernardo Guimarães, lado IMPAR, distante 80,00 metros da Rua Alvina Burgardt Dolgan, confrontando de quem da rua olha, do lado direito, com o lote 05/B, onde mede 50,00m (cinquenta metros), do lado esquerdo com o lote 04, onde mede 50,00m (cinquenta metros), e no fundo com parte do lote 16, onde mede 10,00m (dez metros), com área de 500,00m². Reg. ant. nº R-5-Av-7-M-37.780, 1º Reg. Imóveis. PROPRIETÁRIOS: DANIEL KIKINA, corretor de imóveis, C.I. RG. nº 430.326-PR, CPF nº 120.566.349-53, casado sob o regime de comunhão universal de bens em 20/05/1967 com LEOPOLDINA KIKINA, comerciária, C.I. RG. nº 4.325.241-0-PR, CPF nº 882.353.439-91, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Marechal Deodoro, 180, apto 901, Centro, em Ponta Grossa-PR, e RICARDO KIKINA, empresário, C.I. RG. nº 4.705.418-4-PR, CPF nº 726.490.119-04, casado sob o regime de separação total de bens (convencionado conforme Pacto Antenupcial nº 14.860- Reg. Aux. deste Ofício) em 08/04/2005 com Mislaine Kikina, do lar, C.I. RG. nº 7.248.614-5-PR, CPF nº 024.154.749-08, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Dr. Penteado de Almeida, 260, apto 84, Centro, em Ponta Grossa-PR. Protocolo nº 216.648, Lv.I-P, em 18 de maio de 2011. Lu. Em 14 de junho de 2011. Dou fé. Oficial, Claudia Macedo Kossatz Borba.

R-1-50.628: Protocolo nº 229.393, Lvº 1-Q, em 22 de março de 2013:
COMPRA E VENDA: DANIEL KIKINA e sua mulher LEOPOLDINA KIKINA, e RICARDO KIKINA casado com Mislaine Kikina, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula para SAVIO FERREIRA, engenheiro agrônomo, C.I. RG. nº M-7.706.856-MG, CPF nº 848.466.666-20, e sua mulher FLAVIANE DE SOUZA FERREIRA, assistente social, C.I. RG. nº MG-10.980.689-MG, CPF nº 057.174.546-60, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 17/11/2006, residentes e domiciliados na Rua Capitão Benedito Lopes de Bragança, 203, Chácara Lucia Mouro Casa 6, Bairro Estrela, em Ponta Grossa-PR, conforme escritura pública lavrada em 26 de fevereiro de 2013 no Tabelionato de Notas do Distrito de Piriquitos, desta Comarca (Lvº 209-N, fls. 121/122), pelo valor de R$27.500,00 (vinte e sete mil quinhentos reais). Sem condições. ITBI quitado conforme guia nº 1443/2013 no valor de R$550,00. FUNREJUS recolhido conforme escritura. DOI emitida à SRF. Cota: 4329 VRC = R$610,39 (reg. pren.e arq.). AMS. Em 19 de abril de 2013. Dou fé. Oficial, Claudia Macedo Kossatz Borba.

R-2-50.628: Protocolo nº 246.501, Lvº I-R, em 24 de agosto de 2015:
HIPOTECA: SAVIO FERREIRA e sua mulher FLAVIANE DE SOUZA FERREIRA, já qualificados, constituíram hipoteca em primeiro grau do imóvel desta matrícula (R-1), a favor de FERTILIZANTES HERINGER S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Viana-ES, na Rua Idalino Carvalho, s/nº, Parque Industrial, com CNPJ/MF nº 22.266.175/0001-88, e filial na Rodovia BR-277 - Km 10,53, s/n, Distrito de Alexandra, Paranaguá-PR, representado por seu procurador João Fernando Gimenez Ratti, CPF nº 071.434.919-42, como garantia do crédito rotativo no valor de R$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) concedido por prazo indeterminado à compradora LIBER INSUMOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Ponta Grossa-PR, na Rua Marcílio Dias, 122, CNPJ/MF nº 10.945.721/0001-28, representada por Savio Ferreira e Flaviane de Souza Ferreira, já qualificados, que assume a obrigação de quitar os débitos nos vencimentos estabelecidos mediante emissão de duplicatas e notas fiscais, com acréscimo de juros de 1% ao mês mais correção monetária pelo IGP/FGV para a hipótese de atraso no pagamento, com demais condições constantes da escritura pública de abertura de limite de crédito com garantia hipotecária e outras avenças lavrada em 17 de abril de 2015 no Lvº 242-N, fls.085 do Tabelionato Distrital de Piriquitos, desta Comarca. FUNREJUS quitado conforme escritura mais R$ 0,71 (pren. e arq.). Cód. Hash: 1b33.fa78.c392.96f7.eea8.e5d2.2be5.7049.a3bc.1556 e c163.ded3.b419.8393.0f32.10ed.2208.1c80.5d19.6925. Cota: 2173 VRC = R$ 362,89. Em 28 de agosto de 2015. Dou fé. Oficial, Claudia Macedo Kossatz Borba.

Av-3-50.628: Protocolo nº 253.869, Lv. 1-R, em 30 de novembro de 2016:

1º Serviço de Registro de Imóveis
Certifico que o selo de autenticidade foi afixado na última folha deste documento.

50.628 Matrícula

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

Continuação

AVERBAÇÃO: (Premonitória) - Certifico, mediante determinação judicial constante no ofício nº 1589/2016 e certidão expedidos em 28/11/2016 e 17/11/2016 pela 4ª Vara Cível desta Comarca, que foi distribuída sob o nº 2914/2016 em 22/08/2016 ação de execução de título extrajudicial e autuada sob nº 0021802-20.2016.8.16.0019, no valor de R$ 708.411,28 (setecentos e oito mil quatrocentos e onze reais e vinte e oito centavos), movida por FERTILIZANTES HERINGER S/A, tendo como ***executados*** Savio Ferreira, Flaviane de Souza Ferreira e Liber Insumos Ltda EPP. FUNREJUS ref. ao ato no valor de 1.472,76, calculado sobre R$ 736.381,44 (valor atualizado da execução), quitado em 07/12/2016 pela guia nº 24000000002132057-1 e R$ 3,05 ref. à certidão. Cota: 1360,60VRC = R$ 247,63. KJB. Em 13 de dezembro de 2016. Dou fé. Escrevente, Lurdes Aparecida Brim.

R-4-50.628: Protocolo nº 258.970, Lvº 1-S, em 23 de agosto de 2017:
DAÇÃO EM PAGAMENTO: SAVIO FERREIRA e sua mulher FLAVIANE DE SOUZA FERREIRA, já qualificados, representados por seu procurador Aureo Stupp Junior, CPF nº 006.494.599-54, transmitiram o imóvel desta matrícula, por dação em pagamento pelo valor de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais), para FERTILIZANTES HERINGER S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Viana-ES, na Rua Idalino Carvalho, s/nº, Parque Industrial, CNPJ/MF nº 22.266.175/0001-88, conforme escritura pública lavrada no 1º Tabelionato de Notas desta Comarca em 23 de agosto de 2017 (Lvº 549, fls. 043). Sem condições. Compareceu como anuente: Liber Insumos Ltda- EPP, representada por seu procurador Aureo Stupp Junior, CPF nº 006.494.599-54. ITBI quitado conforme guia 5461/2017, no valor de R$1.200,00. Emitida DOI à SRF. FUNREJUS pago conforme consta da escritura. Cód. hash: 3b6c.9dda.866f.f99a.3490.4ad7.a4b3.6f57.face.c22c; 2e65.d7ed.28b1.d368.cb57.2ee4.d9ed.6793.4e6f.74ec; 865d.c36d.8ca4.a2d2.01c5.0b6b.665f.f689.16ae.81a0. Cota: 4329 VRC = R$ 787,88 (reg. prenot e arq.). AMS. Em 08 de setembro de 2017. Dou fé. Oficial, Ronan Cardoso Naves Neto.

Av-5-50.628: Protocolo nº 258.970, Lvº 1-S, em 23 de agosto de 2017:
AVERBAÇÃO: (Cancelamento) - Fica cancelada a hipoteca registrada sob R-2 desta matrícula, conforme Autorização para Cancelamento emitido em 01/09/2017 pelo credor, arquivado neste Ofício. FUNREJUS isento. Cota: 630 VRC = R$114,66. AMS. Em 08 de setembro de 2017. Dou fé. Oficial, Ronan Cardoso Naves Neto.

Av-6-50.628: AVERBAÇÃO - (Ônus) - Certifico que, sobre o imóvel desta matrícula consta averbação de distribuição de ação de execução (premonitória), conforme Av-3-50.628, a qual é de conhecimento dos compradores conforme declarado no título aquisitivo. AMS. Em 08 de setembro de 2017. Dou fé. Oficial, Ronan Cardoso Naves Neto.

Av-7-50.628: Protocolo nº 259.526, Lv. 1-S, em 18 de setembro de 2017:
AVERBAÇÃO: (Cancelamento) - Fica cancelada a averbação premonitória objeto das Av-3 e Av-6 desta matrícula, conforme determinação contida no ofício nº 1.473/2017 expedido em 12/09/2011, dos autos nº 0021802-20.2016.8.16.0019 de Execução de Título Extrajudicial da 4ª Vara Cível desta Comarca, arquivado neste Ofício. FUNREJUS: R$ 3,05 (cert.). Cota: 713,80 VRC = R$ 129,91. KJB. Em 22 de setembro de 2017. Dou fé. Oficial, Ronan Cardoso Naves Neto.

Certifico que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 50.628, Reg. Geral, aqui arquivada

CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS
Certifico que não constam ônus reais, legais ou convencionais, registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias ou quaisquer outros ônus reais sobre o imóvel desta matrícula, além daqueles que da mesma constarem.

Ponta Grossa, 14 de março de 2019

Andreo Martins dos Santos
Escrevente

Lurdes Aparecida Brim
Agente interina do 1º Serviço do Registro de Imóveis da Comarca de Ponta Grossa-PR

Protocolo: Livro nº 3 fls. 228 de 18/07/2001 - Selo Digital nº [illegible]

1º REGISTRO DE IMÓVEIS

Segue

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
Claudia Macedo Kossatz Borba
Oficial
CPF 531.956.559-34
Rua Dr. Colares, 257, sobreloja, Ed. Italo
Tel. (42) 3225-1877
Ponta Grossa - PR

Registro Geral	Ficha 01
Matrícula nº 50.629	Rubrica

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno urbano constituído pelo lote nº 05/B (cinco barra B), da quadra 2 (dois), situado na CHÁCARA SANTA TEREZA, , Bairro Colônia Dona Luiza, quadrante SO desta cidade, inscrição imobiliária nº 14-4-01-76-0510-000, forma retangular, medindo 10,00m (dez metros) de frente para a rua Bernardo Guimarães, lado IMPAR, distante 90,00 metros da Rua Alvina Burgardt Dolgan, confrontando de quem da rua olha, do lado direito com o lote 06, onde mede 50,00m (cinquenta metros); lado esquerdo com 05/A, onde mede 50,00m (cinquenta metros), e no fundo com parte do lote 16, onde mede 10,00m (dez metros), com a área de 500,00m². Reg. ant. nº R-5-Av-7-M-37.780, 1º Reg. Imóveis. PROPRIETÁRIOS: DANIEL KIKINA, corretor de imóveis, C.I. RG. nº 430.326-PR, CPF nº 120.566.349-53, casado sob o regime de comunhão universal de bens em 20/05/1967 com LEOPOLDINA KIKINA, comerciária, C.I. RG. nº 4.325.241-0-PR, CPF nº 882.353.439-91, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Marechal Deodoro, 180, apto 901, Centro, em Ponta Grossa-PR, e RICARDO KIKINA, empresário, C.I. RG. nº 4.705.418-4-PR, CPF nº 726.490.119-04, casado sob o regime de separação total de bens (convencionado conforme Pacto Antenupcial nº 14.860- Reg. Aux. deste Ofício) em 08/04/2005 com Mislaine Kikina, do lar, C.I. RG. nº 7.248.614-5-PR, CPF nº 024.154.749-08, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Dr. Penteado de Almeida, 260, apto 84, Centro, em Ponta Grossa-PR. Protocolo nº 216.648, Lv.1-P, em 18 de maio de 2011. Lu. Em 14 de junho de 2011. Dou fé. Oficial, Claudia Macedo Kossatz Borba.

R-1-50.629: Protocolo nº 229.394, Lvº 1-Q, em 22 de março de 2013:
COMPRA E VENDA: DANIEL KIKINA e sua mulher LEOPOLDINA KIKINA, e RICARDO KIKINA casado com Mislaine Kikina, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula para SAVIO FERREIRA, engenheiro agrônomo, C.I. RG. nº M-7.706.856-MG, CPF nº 848.466.666-20, e sua mulher FLAVIANE DE SOUZA FERREIRA, assistente social, C.I. RG. nº MG-10.980.689-MG, CPF nº 057.174.546-60, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 17/11/2006, residentes e domiciliados na Rua Capitão Benedito Lopes de Bragança, 203, Chácara Lucia Mouro Casa 6, Bairro Estrela, em Ponta Grossa-PR, conforme escritura pública lavrada em 26 de fevereiro de 2013 no Tabelionato de Notas do Distrito de Piriquitos, desta Comarca (Lvº 209-N, fls. 118/119), pelo valor de R$27.500,00 (vinte e sete mil quinhentos reais). Sem condições. ITBI quitado conforme guia nº 1444/2013 no valor de R$550,00. FUNREJUS recolhido conforme escritura. DOI emitida à SRF. Cota: 4329 VRC = R$610,39 (reg. pren.e arq.). AMS. Em 19 de abril de 2013. Dou fé. Oficial, Claudia Macedo Kossatz Borba.

R-2-50.629: Protocolo nº 246.501, Lvº 1-R, em 24 de agosto de 2015:
HIPOTECA: SAVIO FERREIRA e sua mulher FLAVIANE DE SOUZA FERREIRA, já qualificados, constituíram hipoteca em primeiro grau do imóvel desta matrícula (R-1), a favor de FERTILIZANTES HERINGER S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Viana-ES, na Rua Idalino Carvalho, s/nº, Parque Industrial, com CNPJ/MF nº 22.266.175/0001-88, e filial na Rodovia BR-277 - Km 10,53, s/n, Distrito de Alexandra, Paranaguá-PR, representado por seu procurador João Fernando Gimenez Ratti, CPF nº 071.434.919-42, como garantia do crédito rotativo no valor de R$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) concedido por prazo indeterminado à compradora LIBER INSUMOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Ponta Grossa-PR, na Rua Marcílio Dias, 122, CNPJ/MF nº 10.945.721/0001-28, representada por Savio Ferreira e Flaviane de Souza Ferreira, já qualificados, que assume a obrigação de quitar os débitos nos vencimentos estabelecidos mediante emissão de duplicatas e notas fiscais, com acréscimo de juros de 1% ao mês mais correção monetária pelo IGP/FGV para a hipótese de atraso no pagamento, com demais condições constantes da escritura pública de abertura de limite de crédito com garantia hipotecária e outras avenças lavrada em 17 de abril de 2015 no Lvº 242-N, fls.085 do Tabelionato Distrital de Piriquitos, desta Comarca. FUNREJUS quitado conforme escritura. Cód. Hash: 1b33.fa78.c392.96f7.eea8.c5d2.2be5.7049.a3bc.1556 e c163.dcd3.b419.8393.0f32.10ed.2208.1c80.5d19.6925. Cota: 2156 VRC = R$ 360,05. Em 28 de agosto de 2015. Dou fé. Oficial, Claudia Macedo Kossatz Borba.

Av-3-50.629: Protocolo nº 253.869, Lv. 1-R, em 30 de novembro de 2016:
AVERBAÇÃO: (Premonitória) - Certifico, mediante determinação judicial constante no ofício nº

50.629 Matrícula

1º Serviço de Registro de Imóveis
Certifico que o selo de autenticidade foi anexado na última folha deste documento.

"Para consultar a autenticidade, informe no endereço www.cnj.org.br/corregedoria/autenticidade o CNS: 084509 e o código de verificação do documento. Consulta disponível por 30 dias".

Documento Assinado Digitalmente em

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

Continuação

1589/2016 e certidão expedidos em 28/11/2016 e 17/11/2016 pela 4ª Vara Cível desta Comarca, que foi distribuída sob o nº 2914/2016 em 22/08/2016 ação de execução de título extrajudicial e autuada sob nº 0021802-20.2016.8.16.0019, no valor de R$ 708.411,28 (setecentos e oito mil quatrocentos e onze reais e vinte e oito centavos), movida por FERTILIZANTES HERINGER S/A, tendo como executados Savio Ferreira, Flaviane de Souza Ferreira e Liber Insumos Ltda EPP. FUNREJUS ref. ao ato no valor de 1.472,76, calculado sobre R$ 736.381,44 (valor atualizado da execução), quitado em 07/12/2016 pela guia nº 240000000021320S7-1 e R$ 3,05 ref. à certidão. Cota: 1360,60VRC = R$ 247,63. KJB. Em 13 de dezembro de 2016. Dou fé. Escrevente, Lurdes Aparecida Brito.

R-4-50.629: Protocolo nº 258.970, Lvº 1-S, em 23 de agosto de 2017:
DAÇÃO EM PAGAMENTO: SAVIO FERREIRA e sua mulher FLAVIANE DE SOUZA FERREIRA, já qualificados, representados por seu procurador Aureo Stupp Junior, CPF nº 006.494.599-54, transmitiram o imóvel desta matrícula, por dação em pagamento pelo valor de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais), para FERTILIZANTES HERINGER S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Viana-ES, na Rua Idalino Carvalho, s/nº, Parque Industrial, CNPJ/MF nº 22.266.175/0001-88, conforme escritura pública lavrada no 1º Tabelionato de Notas desta Comarca em 23 de agosto de 2017 (Lvº 549, fls. 043). Sem condições. Compareceu como anuente: Liber Insumos Ltda- EPP, representada por seu procurador Aureo Stupp Junior, CPF nº 006.494.599-54. ITBI quitado conforme guia 5460/2017, no valor de R$1.200,00. Emitida DOI à SRF. FUNREJUS pago conforme consta da escritura. Cód. hash: 3b6c.9dda.866f.f99a.3490.4ad7.a4b3.6f57.face.c22c; 2e65.d7ed.28b1.d368.cb57.2ee4.d9ed.6793.4e6f.74ec; 865d.c36d.8ca4.a2d2.01c5.0b6b.665f.f689.16ac.81a0. Cota: 4312 VRC = R$784,78 (reg.). AMS. Em 08 de setembro de 2017. Dou fé. Oficial, Ronan Cardoso Naves Neto.

Av-5-50.629: Protocolo nº 258.970, Lvº 1-S, em 23 de agosto de 2017:
AVERBAÇÃO: (Cancelamento) - Fica cancelada a hipoteca registrada sob R-2 desta matrícula, conforme Autorização para Cancelamento emitido em 01/09/2017 pelo credor, arquivado neste Ofício. FUNREJUS isento. Cota: 630 VRC = R$114,66. AMS. Em 08 de setembro de 2017. Dou fé. Oficial, Ronan Cardoso Naves Neto.

Av-6-50.629: AVERBAÇÃO - (Ônus) - Certifico que, sobre o imóvel desta matrícula consta averbação de distribuição de ação de execução (premonitória), conforme Av-3-50.629, a qual é de conhecimento dos compradores conforme declarado no título aquisitivo. AMS. Em 08 de setembro de 2017. Dou fé. Oficial, Ronan Cardoso Naves Neto.

Av-7-50.629: Protocolo nº 259.526, Lv. 1-S, em 18 de setembro de 2017:
AVERBAÇÃO: (Cancelamento) - Fica cancelada a averbação premonitória objeto das Av-3 e Av-6 desta matrícula, conforme determinação contida no ofício nº 1.473/2017 expedido em 12/09/2011, dos autos nº 0021802-20.2016.8.16.0019 de Execução de Título Extrajudicial da 4ª Vara Cível desta Comarca, arquivado neste Ofício. FUNREJUS: R$ 3,05 (cert.). Cota: 713,80 VRC = R$ 129,91. KJB. Em 22 de setembro de 2017. Dou fé. Oficial, Ronan Cardoso Naves Neto.

Certifico que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 50.629. Reg. Geral, aqui arquivada

CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS
Certifico que não constam ônus reais, legais ou convencionais, registro de ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou quaisquer outros ônus reais sobre o imóvel desta matrícula, além daqueles que da mesma constarem.

Ponta Grossa, 14 de março de 2019

Andrea Martins dos Santos
Escrevente

Lurdes Aparecida Brito
Agente Interna do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Ponta Grossa-PR

Emolumentos: Lei 11.228 de 18/07/2000 - Selo Digital nº [illegible] - Cód. Validação: [illegible]

1º REGISTRO DE IMÓVEIS PONTA GROSSA

Segue

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
Claudia Macedo Kossatz Borba
Oficial
CPF 331.956.559-34
Rua Dr. Colares, 257, sobreloja, Ed. Isilia
Tel. (42) 3225-1877
Ponta Grossa - PR

Registro Geral	Ficha 01
Matrícula nº 51.170	Rubrica

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno urbano constituído pelo lote nº 06/A (seis barra A), da quadra 2 (dois), situado na CHÁCARA SANTA TEREZA, Bairro Colônia Dona Luiza, quadrante SO desta cidade, inscrição imobiliária nº 14-4-01-76-0500-000, de forma retangular, medindo 10,00m (dez metros) de frente para a Rua Bernardo Guimarães, lado ÍMPAR, distante 90,00 metros da Rua Alfredo Burgardt, confrontando, de quem da rua olha, do lado direito com o lote 06/B, onde mede 50,00m (cinquenta metros), do lado esquerdo com o lote 5/B, onde mede 50,00m (cinquenta metros), e no fundo com parte do lote 15, onde mede 10,00m (dez metros), com área de 500,00m². Reg. ant. nº R-5/Av-7-M-37.781, 1º Reg. Imóveis. PROPRIETÁRIO: DANIEL KIKINA, corretor de imóveis, C.I. RG. nº 430.326-PR, CPF nº 120.566.349-53, casado sob o regime de comunhão universal de bens em 20/05/1967 com LEOPOLDINA KIKINA, comerciária, C.I. RG. nº 4.325.241-0-PR, CPF nº 882.353.439-91, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Marechal Deodoro, 180, apto 901, Centro, em Ponta Grossa-PR, RICARDO KIKINA, empresário, C.I. RG. nº 4.705.418-4-PR, CPF nº 726.490.119-04, casado sob o regime de separação total de bens em 08/04/2005 com Mislaine Kikina, do lar, C.I. RG. nº 7.248.614-5-PR, CPF nº 024.154.749-08, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Dr. Penteado de Almeida, 260, apto 84, Centro, em Ponta Grossa-PR. Protocolo nº 218.805, Lvº 1-P, em 22 de agosto de 2011. AMS. Em 05 de setembro de 2011. Dou fé. Oficial, Claudia Macedo Kossatz Borba.

Av-1-51.170: Protocolo nº 218.805, Lvº 1-P, em 22 de agosto de 2011:
AVERBAÇÃO: (Pacto antenupcial) - Certifico que o proprietário RICARDO KIKINA, a que se refere esta matrícula, convencionou seu regime matrimonial de bens com Mislaine Kikina, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 14.860, Registro Auxiliar deste Ofício. Cota: 20 VRC = R$2,82. AMS. Em 05 de setembro de 2011. Dou fé. Oficial, Claudia Macedo Kossatz Borba.

R-2-51.170: Protocolo nº 229.306, Lvº 1-Q, em 19 de março de 2013:
COMPRA E VENDA: DANIEL KIKINA e sua mulher LEOPOLDINA KIKINA, RICARDO KIKINA e sua mulher MISLAINE KIKINA, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula para SAVIO FERREIRA, engenheiro agrônomo, C.I. RG. nº 7.706.856-MG, CPF nº 848.466.666-20 e sua mulher FLAVIANE DE SOUZA FERREIRA, assistente social, C.I. RG. nº 10.980.689-MG, CPF nº 057.174.546-60, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 17/11/2006, residentes e domiciliados na Rua Capitão Benedito Lopes de Bragança, 203, Chácara Lucia Mouro Casa 6, Bairro Estrela, em Ponta Grossa-PR,, conforme escritura pública lavrada em 25 de janeiro de 2013 no Lvº 0208-N, fls. 079 do Serviço Notarial do Distrito de Piriquitos, desta Comarca, pelo valor de R$ 27.500,00 (vinte e sete mil quinhentos reais) e para fins fiscais avaliado em R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais). Sem condições. ITBI quitado conforme guia nº 1505/2013 no valor de R$.700,00. Emitida DOI à SRF. FUNREJUS pago conforme consta da escritura. Cota: 4.312 VRC = R$ 610.39 (reg. pren.e arq.). RG. Em 17 de abril de 2013. Dou fé. Oficial, Claudia Macedo Kossatz Borba.

R-3-51.170: Protocolo nº 246.501, Lvº 1-R, em 24 de agosto de 2015:
HIPOTECA: SAVIO FERREIRA e sua mulher FLAVIANE DE SOUZA FERREIRA, já qualificados, constituíram hipoteca em primeiro grau do imóvel desta matrícula (R-2), a favor de FERTILIZANTES HERINGER S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Viana-ES, na Rua Idalino Carvalho, s/nº, Parque Industrial, com CNPJ/MF nº 22.266.175/0001-88, e filial na Rodovia BR-277 - Km 10,53, s/n, Distrito de Alexandra, Paranaguá-PR, representado por seu procurador João Fernando Gimenez Ratti, CPF nº 071.434.919-42, como garantia do crédito rotativo no valor de R$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) concedido por prazo indeterminado à compradora LIBER INSUMOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Ponta Grossa-PR, na Rua Marcílio Dias, 122, CNPJ/MF nº 10.945.721/0001-28, representada por Savio Ferreira e Flaviane de Souza Ferreira, já qualificados, que assume a obrigação de quitar os débitos nos vencimentos estabelecidos mediante emissão de duplicatas e notas fiscais, com acréscimo de juros de 1% ao mês mais correção monetária pelo IGP/FGV para a hipótese de atraso no pagamento, com demais condições constantes da escritura pública de abertura de limite de crédito com garantia hipotecária e outras avenças lavrada em 17 de abril de 2015 no Lvº 242-N, fls.085 do Tabelionato

1º Serviço de Registro de Imóveis
Certifico que o selo de autenticidade foi afixado na última folha deste documento.

51.170 Matrícula

"Para consultar a autenticidade, informe no fotoperiodo www.gp.org.br/confereAutenticidade o CNS: 084509 e o código de verificação do documento. Consulta disponível por 30 dias."

Documento Assinado Digitalmente em

1º REGISTRO DE IMÓVEIS Ponta Grossa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

Continuação

Distrital de Piriquitos, desta Comarca. FUNREJUS quitado conforme escritura mais R$ 0,71 (pren. e arq.). Cód. Hash: 1b33.fa78.c392.96f7.eea8.e5d2.2be5.7049.a3bc.1556 e c163.ded3.b419.8393.0f32.10ed.2208.1c80.5d19.6925. Cota: 2.156 VRC = R$ 360,05. Em 28 de agosto de 2015. Dou fé. Oficial, Claudia Macedo Kossatz Borba.

Av-4-51.170: Protocolo nº 253.869, Lv. 1-R, em 30 de novembro de 2016:
AVERBAÇÃO: (Premonitória) - Certifico, mediante determinação judicial constante no ofício nº 1589/2016 e certidão expedidos em 28/11/2016 e 17/11/2016 pela 4ª Vara Cível desta Comarca, que foi distribuída sob o nº 2914/2016 em 22/08/2016 ação de execução de título extrajudicial e autuada sob nº 0021802-20.2016.8.16.0019, no valor de R$ 708.411,28 (setecentos e oito mil quatrocentos e onze reais e vinte e oito centavos), movida por FERTILIZANTES HERINGER S/A, tendo como *executados* Savio Ferreira, Flaviane de Souza Ferreira e Liber Insumos Ltda EPP. FUNREJUS ref. ao ato no valor de 1.472,76, calculado sobre R$ 736.381,44 (valor atualizado da execução), quitado em 07/12/2016 pela guia nº 24000000002132057-1 e R$ 3,05 ref. à certidão. Cota: 1360,60VRC = R$ 247,63. KJB. Em 13 de dezembro de 2016. Dou fé. Escrevente, Lurdes Aparecida Brim.

R-5-51.170: Protocolo nº 258.970, Lvº 1-S, em 23 de agosto de 2017:
DAÇÃO EM PAGAMENTO: SAVIO FERREIRA e sua mulher FLAVIANE DE SOUZA FERREIRA, já qualificados, representados por seu procurador Aureo Stupp Junior, CPF nº 006.494.599-54, transmitiram o imóvel desta matrícula, por dação em pagamento pelo valor de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais), para FERTILIZANTES HERINGER S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Viana-ES, na Rua Idalino Carvalho, s/nº, Parque Industrial, CNPJ/MF nº 22.266.175/0001-88, conforme escritura pública lavrada no 1º Tabelionato de Notas desta Comarca em 23 de agosto de 2017 (Lvº 549, fls. 043). Sem condições. Compareceu como anuente: Liber Insumos Ltda- EPP, representada por seu procurador Aureo Stupp Junior, CPF nº 006.494.599-54. ITBI quitado conforme guia 5459/2017, no valor de R$1.200,00. Emitida DOI à SRF. FUNREJUS pago conforme consta da escritura. Cód. hash: 3b6c.9dda.866f.f99a.3490.4ad7.a4b3.6f57.face.c22c; 2e65.d7ed.28b1.d368.cb57.2ee4.d9ed.6793.4e6f.74ec; 865d.c36d.8ca4.a2d2.01c5.0b6b.665f.f689.16ae.81a0. Cota: 4312 VRC = R$784,78 (reg.). AMS. Em 08 de setembro de 2017. Dou fé. Oficial, Ronan Cardoso Naves Neto.

Av-6-51.170: Protocolo nº 258.970, Lvº 1-S, em 23 de agosto de 2017:
AVERBAÇÃO: (Cancelamento) - Fica cancelada a hipoteca registrada sob R-3 desta matrícula, conforme Autorização para Cancelamento emitido em 01/09/2017 pelo credor, arquivado neste Ofício. FUNREJUS isento. Cota: 630 VRC = R$114,66. AMS. Em 08 de setembro de 2017. Dou fé. Oficial, Ronan Cardoso Naves Neto.

Av-7-51.170: AVERBAÇÃO - (Ônus) - Certifico que, sobre o imóvel desta matrícula consta averbação de distribuição de ação de execução (premonitória), conforme Av-4-51.170, a qual é de conhecimento dos compradores conforme declarado no título aquisitivo. AMS. Em 08 de setembro de 2017. Dou fé. Oficial, Ronan Cardoso Naves Neto.

Av-8-51.170: Protocolo nº 259.526, Lv. 1-S, em 18 de setembro de 2017:
AVERBAÇÃO: (Cancelamento) - Fica cancelada a averbação premonitória objeto das Av-4 e Av-7 desta matrícula, conforme determinação contida no ofício nº 1.473/2017 expedido em 12/09/2011, dos autos nº 0021802-20.2016.8.16.0019 de Execução de Título Extrajudicial da 4ª Vara Cível desta Comarca, arquivado neste Ofício. FUNREJUS: R$ 3,05 (cert.). Cota: 713,80 VRC = R$ 129,91. KJB. Em 22 de setembro de 2017. Dou fé. Oficial, Ronan Cardoso Naves Neto.

Ponta Grossa 1º REGISTRO DE IMÓVEIS

1º Serviço de Registro de Imóveis
Certifico que o selo de autenticidade foi afixado na última folha deste documento.

Segue

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

Matricula nº
51.170

Página de Carimbo

Certifico que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 51.170, Reg. Geral, aqui arquivada.

CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS
Certifico que não constam ônus reais, legais ou convencionais, registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias ou quaisquer outros ônus reais sobre o imóvel desta matrícula, além daqueles que da mesma constarem.

Ponta Grossa, 14 de março de 2019.

Andreia Martins dos Santos
Escrevente

p/ Andréia M. dos Santos
Lurdes Aparecida Brim
Agente interina do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Ponta Grossa-PR

Fesarpen - Lei 11.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº 4Whgx.xpTC6.9cUul, Controle:hAmzm.AvWyH

Custas: 67 VRC = R$ 12,92
Funrejus: R$ 3,23
ISS: R$ 0,26
Selo: R$ 4,87
FADEP: R$ 0,65
Total: = R$ 21,74
Protocolo: 219.685
JF

1º REGISTRO DE IMÓVEIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
Cláudia Macedo Kossatz Borba
Oficial
CPF 531.956.599-34
Rua Dr. Colares, 257, sobreloja, Ed. Itália
Tel: (42) 3225-1877
Ponta Grossa - PR

Registro Geral	Ficha 01
Matrícula nº 51.171	Rubrica

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno urbano constituído pelo lote nº 06/B (seis barra B), da quadra 2 (dois), situado na CHÁCARA SANTA TEREZA, Bairro Colônia Dona Luiza, quadrante SO desta cidade, inscrição imobiliária nº 14-4-01-76-0490-000, de forma retangular, medindo 10,00m (dez metros) de frente para a Rua Bernardo Guimarães, lado ÍMPAR, distante 80,00 metros da Rua Alfredo Burgardt, confrontando, de quem da rua olha, do lado direito com o lote 07, onde mede 50,00m (cinquenta metros), do lado esquerdo com o lote 6/A, onde mede 50,00m (cinquenta metros), e no fundo com parte do lote 15, onde mede 10,00m (dez metros), com área de 500,00m². Reg. ant. nº R-5/Av-7-M-37.781, 1º Reg. Imóveis. PROPRIETÁRIO: DANIEL KIKINA, corretor de imóveis, C.I. RG. nº 430.326-PR, CPF nº 120.566.349-53, casado sob o regime de comunhão universal de bens em 20/05/1967 com LEOPOLDINA KIKINA, comerciária, C.I. RG. nº 4.325.241-0-PR, CPF nº 882.353.439-91, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Marechal Deodoro, 180, apto 901, Centro, em Ponta Grossa-PR, RICARDO KIKINA, empresário, C.I. RG. nº 4.705.418-4-PR, CPF nº 726.490.119-04, casado sob o regime de separação total de bens em 08/04/2005 com Mislaine Kikina, do lar, C.I. RG. nº 7.248.614-5-PR, CPF nº 024.154.749-08, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Dr. Penteado de Almeida, 260, apto 84, Centro, em Ponta Grossa-PR. Protocolo nº 218.805, Lvº 1-P, em 22 de agosto de 2011. AMS. Em 05 de setembro de 2011. Dou fé. Oficial, Claudia Macedo Kossatz Borba.

Av-1-51.171: Protocolo nº 218.805, Lvº 1-P, em 22 de agosto de 2011:
AVERBAÇÃO: (Pacto antenupcial) - Certifico que o proprietário RICARDO KIKINA, a que se refere esta matrícula, convencionou seu regime matrimonial de bens com Mislaine Kikina, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 14.860, Registro Auxiliar deste Ofício. Cota: 20 VRC = R$2,82. AMS. Em 05 de setembro de 2011. Dou fé. Oficial, Claudia Macedo Kossatz Borba.

R-2-51.171: Protocolo nº 229.308, Lvº 1-Q, em 19 de março de 2013:
COMPRA E VENDA: DANIEL KIKINA e sua mulher LEOPOLDINA KIKINA, RICARDO KIKINA e sua mulher MISLAINE KIKINA, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula para SAVIO FERREIRA, engenheiro agrônomo, C.I. RG. nº 7.706.856-MG, , CPF nº 848.466.666-20 e sua mulher FLAVIANE DE SOUZA FERREIRA, assistente social, C.I. RG. nº 10.980.689-MG, CPF nº 057.174.546-60, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens em 17/11/2006, residentes e domiciliados na Rua Capitão Benedito Lopes de Bragança, 203, Chácara Lucia Mouro Casa 6, Bairro Estrela, em Ponta Grossa-PR, conforme escritura pública lavrada em 25 de janeiro de 2013 no Lvº 0208-n, fls. 081 do do Serviço Notarial do Distrito de Piriquitos, desta Comarca, pelo valor de R$ 27.500,00 (vinte e sete mil quinhentos reais) e para fins fiscais avaliado em RR 35.000,00 (trinta e cinco mil reais). Sem condições. ITBI quitado conforme guia nº 1511/2013 no valor de R$.700,00. Emitida DOI à SRF. FUNREJUS pago conforme consta da escritura. Cota: 4.312 VRC = R$.610,39 (reg. pren.e arq.). TG. Em 17 de abril de 2013. Dou fé. Oficial, Claudia Macedo Kossatz Borba.

R-3-51.171: Protocolo nº 246.501, Lvº 1-R, em 24 de agosto de 2015:
HIPOTECA: SAVIO FERREIRA e sua mulher FLAVIANE DE SOUZA FERREIRA, já qualificados, constituíram hipoteca em primeiro grau do imóvel desta matrícula (R-2), a favor de FERTILIZANTES HERINGER S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Viana-ES, na Rua Idalino Carvalho, s/nº, Parque Industrial, com CNPJ/MF nº 22.266.175/0001-88, e filial na Rodovia BR-277 - Km 10,53, s/n, Distrito de Alexandra, Paranaguá-PR, representado por seu procurador João Fernando Gimenez Ratti, CPF nº 071.434.919-42, como garantia do crédito rotativo no valor de R$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) concedido por prazo indeterminado à compradora LIBER INSUMOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Ponta Grossa-PR, na Rua Marcílio Dias, 122, CNPJ/MF nº 10.945.721/0001-28, representada por Savio Ferreira e Flaviane de Souza Ferreira, já qualificados, que assume a obrigação de quitar os débitos nos vencimentos estabelecidos mediante emissão de duplicatas e notas fiscais, com acréscimo de juros de 1% ao mês mais correção monetária pelo IGP/FGV para a hipótese de atraso no pagamento, com demais condições constantes da escritura pública de abertura de limite de crédito com garantia hipotecária e outras avenças lavrada em 17 de abril de 2015 no Lvº 242-N, fls.085 do Tabelionato;

1º Serviço de Registro de Imóveis
Certifico que o selo de autenticidade foi afixado na última folha deste documento.

Matrícula 51.171

"Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta www.cri.org.br/certificos/autenticidade o CNS: 086509 e o código de verificação do documento: Consulta disponível por 30 dias".
Documento Assinado Digitalmente em
1º REGISTRO DE IMÓVEIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

Continuação

Distrital de Piriquitos, desta Comarca. FUNREJUS quitado conforme escritura mais R$ 0,71 (pren. e arq.). Cód. Hash: 1b33.fa78.c392.96f7.eea8.e5d2.2be5.7049.a3bc.1556 e e163.dcd3.b419.8393.0f32.10ed.2208.1c80.5d19.6925. Cota: 2.156 VRC = R$ 360,05. Em 28 de agosto de 2015. Dou fé. Oficial, Claudia Macedo Kossatz Borba.

Av-4-51.171: Protocolo nº 253.869, Lv. 1-R, em 30 de novembro de 2016:
AVERBACAO: (Premonitória) - Certifico, mediante determinação judicial constante no ofício nº 1589/2016 e certidão expedidos em 28/11/2016 e 17/11/2016 pela 4ª Vara Cível desta Comarca, que foi distribuída sob o nº 2914/2016 em 22/08/2016 ação de execução de título extrajudicial e autuada sob nº 0021802-20.2016.8.16.0019, no valor de R$ 708.411,28 (setecentos e oito mil quatrocentos e onze reais e vinte e oito centavos), movida por FERTILIZANTES HERINGER S/A. tendo como *executados* Savio Ferreira, Flaviane de Souza Ferreira e Liber Insumos Ltda EPP. FUNREJUS ref. ao ato no valor de 1.472,76, calculado sobre R$ 736.381,44 (valor atualizado da execução), quitado em 07/12/2016 pela guia nº 240000000021320S7-1 e R$ 3,05 ref. à certidão. Cota: 1360,60VRC = R$ 247,63. KJB. Em 13 de dezembro de 2016. Dou fé. Escrevente, Lurdes Aparecida Brim.

R-5-51.171: Protocolo nº 258.970, Lvº 1-S, em 23 de agosto de 2017:
DAÇÃO EM PAGAMENTO: SAVIO FERREIRA e sua mulher FLAVIANE DE SOUZA FERREIRA, já qualificados, representados por seu procurador Aureo Stupp Junior, CPF nº 006.494.599-54, transmitiram o imóvel desta matrícula, por dação em pagamento pelo valor de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais), para FERTILIZANTES HERINGER S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Viana-ES, na Rua Idalino Carvalho, s/nº, Parque Industrial, CNPJ/MF nº 22.266.175/0001-88, conforme escritura pública lavrada no 1º Tabelionato de Notas desta Comarca em 23 de agosto de 2017 (Lvº 549, fls. 043). Sem condições. Compareceu como anuente: Liber Insumos Ltda- EPP, representada por seu procurador Aureo Stupp Junior, CPF nº 006.494.599-54. ITBI quitado conforme guia 5459/2017, no valor de R$1.200,00. Emitida DOI à SRF. FUNREJUS pago conforme consta da escritura. Cód. hash: 3b6c.9dda.866f.f99a.3490.4ad7.a4b3.6f57.face.c22c; 2e65.d7ed.28b1.d368.cb57.2ee4.d9ed.6793.4e6f.74ec; 865d.c36d.8ea4.a2d2.01c5.0b6b.665f.f689.16ae.81a0. Cota: 4312 VRC = R$784,78 (reg.). AMS. Em 08 de setembro de 2017. Dou fé. Oficial, Ronan Cardoso Naves Neto.

Av-6-51.171: Protocolo nº 258.970, Lvº 1-S, em 23 de agosto de 2017:
AVERBAÇÃO: (Cancelamento) - Fica cancelada a hipoteca registrada sob R-3 desta matrícula, conforme Autorização para Cancelamento emitido em 01/09/2017 pelo credor, arquivado neste Ofício. FUNREJUS isento. Cota: 630 VRC = R$114,66. AMS. Em 08 de setembro de 2017. Dou fé. Oficial, Ronan Cardoso Naves Neto.

Av-7-51.171: AVERBAÇÃO - (Ônus) - Certifico que, sobre o imóvel desta matrícula consta averbação de distribuição de ação de execução (premonitória), conforme Av-4-51.170, a qual é de conhecimento dos compradores conforme declarado no título aquisitivo. AMS. Em 08 de setembro de 2017. Dou fé. Oficial, Ronan Cardoso Naves Neto.

Av-8-51.171: Protocolo nº 259.526, Lv. 1-S, em 18 de setembro de 2017:
AVERBAÇÃO: (Cancelamento) - Fica cancelada a averbação premonitória objeto das Av-4 e Av-7 desta matrícula, conforme determinação contida no ofício nº 1.473/2017 expedido em 12/09/2011, dos autos nº 0021802-20.2016.8.16.0019 de Execução de Título Extrajudicial da 4ª Vara Cível desta Comarca, arquivado neste Ofício. FUNREJUS: R$ 3,05 (cert.). Cota: 713,80 VRC = R$ 129,91. KJB. Em 22 de setembro de 2017. Dou fé. Oficial, Ronan Cardoso Naves Neto.

Ponta Grossa 1º REGISTRO DE IMÓVEIS

1º Serviço do Registro de Imóveis
Certifico que o selo de autenticidade foi afixado na última folha deste documento.

Segue

"Para conferir a autenticidade, informe na ferramenta www.cnj.jus.br/autenticidade o CNS: 084509 e o código de verificação do documento. Consulta disponível por 30 dias".

Documento Assinado Digitalmente

em

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

Matrícula nº
51.171

Página de Carimbo

Certifico que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 51.171, Reg. Geral, aqui arquivada.

CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS
Certifico que não constam ônus reais, legais ou convencionais, registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias ou quaisquer outros ônus reais sobre o imóvel desta matrícula, além daqueles que da mesma constarem.

Ponta Grossa, 14 de março de 2019.

Andreia Martins dos Santos
Escrevente

Lurdes Aparecida Brim
Agente interina do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Ponta Grossa-PR

Fesarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº kWhpx.xpT8d.mfUuP, Controle:eu7Lm.Z284d

Custas: 67 VRC x R$ 12,93
Funrejus: R$ 3,23
ISS: R$ 0,35
Selo: R$ 4,87
FADEP: R$ 0,65
Total: R$ 21,74
Protocolo: 219.685
JF

Ponta Grossa 1º REGISTRO DE IMÓVEIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

FICHA -/-

RUBRICA

Paulo Eduardo Mabilia Mion Dedini
OFICIAL
RUA PRESCILIANO CORRÊA, 58 - FONE: (41) 3422-8456
80203-230 PARANAGUÁ PARANÁ

MATRÍCULA Nº 55.274

IMÓVEL: Terreno urbano situado na **VILA DE ALEXANDRA**, neste Município e Comarca, com as seguintes características e confrontações de quem do imóvel olha o prolongamento da Rua Dr. Roque Vernalha: **Frente** 20,00m (vinte metros), confrontando com o prolongamento da Rua Dr. Roque Vernalha, com o rumo de 88°39'44"SE; **Lateral Direita** 65,00m (sessenta e cinco metros) confrontando com terrenos de propriedade do Município de Paranaguá, conforme Transcrição 22.437, anteriormente de Isaías Zella e sua mulher Maria Mioto Zella, com o rumo de 1°33'37"SW; **Lateral Esquerda** 65,00m (sessenta e cinco metros) confrontando com terrenos de propriedade de Isaias Zella e sua mulher Maria Mioto Zella, com o rumo de 1°33'37"NE; **Fundos** 20,00m (vinte metros) confrontando com terrenos de propriedade de Ana Borges, com o rumo de 88°39'44"NW, perfazendo a área total de 1.300,00m² (um mil e trezentos metros quadrados), situando-se do lado ímpar do prolongamento da Rua Dr. Roque Vernalha, distante 56,60 metros da Rua José das Dores Camargo, conforme Decreto n.º 1.333/1999, com a seguinte Inscrição Imobiliária: 08.1.13.002.0072.000-02.
As partes assumiram total responsabilidade pelos suprimentos das omissões constante no título anterior, na forma do item 16.2.7.1 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado.
PROPRIETÁRIOS: **JOELÇO FRANÇA ALVES**, comerciante, inscrito no CPF sob nº 058.979.809-00, C.I. nº 986.848/SSP-PR casado pelo regime da comunhão universal de bens, em data de 8/11/1975, com ROSEMIL DE SOUZA PEREIRA ALVES, do lar, inscrita no CPF sob nº 527.761.669-15, C.I. nº 3.708.053-5/SSP-PR, ambos brasileiros, residentes e domiciliados no Rio das Pedras, Alexandra, nesta cidade.
REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 19.807, às fls. 228, do Livro 3-R, deste Serviço.
Paranaguá, 30 de dezembro de 2009.

O Oficial:

Maxswell Davis de Oliveira
ESCREVENTE

R-01/Mat. 55.274. Em 30 de dezembro de 2009.- Protocolo nº 121.973 de 21/12/2009.- **PAGAMENTO EM INVENTÁRIO**:- Consoante Formal de Partilha de assinatura do MM Juiz de Direito da 21ª Vara Cível da Comarca de Curitiba-Pr, Dr. Rogério de Assis, extraída dos Autos de Arrolamento, sob n.º 1323/2006, em 16 de dezembro de 2009, por falecimento de JOELÇO FRANÇA ALVES, CPF 058.979.809-00, Retificações datadas de 18 de setembro de 2009 e 07 de dezembro de 2009, consta que por sentença datada de 09 de abril de 2007, que transitou em julgado na mesma data por dispensa do prazo recursal, o imóvel desta objeto, avaliado em R$ 2.578,00 (dois mil, quinhentos e setenta e oito reais), foi partilhado à **LISLENIA PEREIRA ALVES**, brasileira, divorciada, do lar, inscrita no CPF sob nº 026.872.669-83, C.I. nº 6.615.456-4/-PR, residente e domiciliada na Estrada Rio das Pedras, nº s/n.º, nesta cidade.
Emitida DOI por esta Serventia.-
ITCMD S/R$ 15.759,00 n.º LAUDO P.G.E. 1282/2008.-
Custas :- R$ 452,78 = 4.312,00 VRC s/valor atualizado.
MDO

O Oficial:-

Maxswell Davis de Oliveira
ESCREVENTE

VISTOS EM INSPEÇÃO
EM 26/11/2010
Gabriela Scabello Milazzo Taques
Juíza de Direito

R-02/Mat. 55.274. Protocolo nº 125.994 de 25/1/2011 **COMPRA E VENDA**:- Consoante escritura pública, lavrada nas Notas do 2º Tabelionato desta cidade, às folhas 148/150, do livro 349-N, em

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº 55.274

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

CONTINUAÇÃO

17 de dezembro de 2010, **FERTILIZANTES HERINGER S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 22.266.175/0001-88, com filial na Rodovia BR-277, KM 10,53, Distrito de Alexandra, nesta cidade adquiriu de LISLENIA PEREIRA ALVES, já qualificada, pelo valor de R$ 42.300,00 (quarenta e dois mil e trezentos reais), o imóvel desta objeto. Sem condições. Consta da escritura que foram apresentadas todas as Certidões Negativas de Feitos Ajuizados expedidas pelo Cartório Distribuidor Estadual, Justiça Federal e Vara do Trabalho. Emitida DOI pelo Ofício de Notas. I.T. s/R$ 42.300,00 sob n.º 359. FUNREJUS:- R$ 84,60. Custas:- R$ 659,74 = 4.312,00 VRC. Dou fé. Paranaguá, 09 de fevereiro de 2011.

MDO Agente Delegado.

Maxwell Ozvis de Oliveira
ESCREVENTE

Certidão de Ônus

Certifico e dou fé, que a presente reprodução foi extraída da matrícula Nº 55274, sobre a qual não existe qualquer alteração relativa a alienação ou ônus reais além do que nela se contém, inclusive ações reais e pessoas reipersecutórias.

24 de janeiro de 2019

Agente Delegado.

Joyce de M. Trento e Silva
Escrevente

Certidão + Buscas + selo Digital Funarpen (Leis Estaduais 6.149/70 e 13.228/01) + Funrejus - 25% (Lei 18.415/2014) + ISS
Total: R$ 35,68

FUNARPEN – SELO DIGITAL Nº 6UIhG . 74zFj . YZwKp - syx5X . nWaVL
Consulte esse selo em http://funarpen.com.br

SEGUE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

MATRÍCULA	LIVRO Nº 2	REGISTRO ANTERIOR
66907	*REGISTRO GERAL*	48239
DATA 20/08/2015	*REGISTRO DE IMÓVEIS*	
	Formiga - Minas Gerais	
	Folha Nº 01	

IMÓVEL: Uma gleba com a área de 69,78,00ha, denominada Fazenda Riachuelo, localizada no lugar Fazenda Riachuelo, no município de Pimenta/MG, com os seguintes rumos, distâncias, coordenadas e confrontações:

PROPRIEDADE					
Alinhamentos	**Azimutes**	**Distâncias (m)**	**Vértices**	**E**	**N**
M-007 - M-008	93°00'54"	350,386	M-007	7.720.707,93	404.503,50
M-008 - M-009	115°15'29"	350,787	M-008	7.720.689,50	404.853,41
M-009 - M-010	168°46'30"	279,270	M-009	7.720.539,82	405.170,65
M-010 - M-011	281°26'24"	80,046	M-010	7.720.276,13	405.262,61
M-011 - M-012	170°01'04"	323,463	M-011	7.720.292,00	405.184,16
M-012 - M-009	270°40'20"	228,338	M-012	7.719.973,43	405.240,21
M-009 - M-014	180°10'29"	304,103	P-09	7.719.974,25	405.011,87
M-014 - M-015	185°32'40"	492,133	M-014	7.719.670,16	405.009,84
M-015 - M-016	318°13'25"	142,195	M-015	7.719.180,33	404.962,30
M-016 - M-017	203°01'23"	126,936	M-016	7.719.286,38	404.867,56
M-017 - M-018	331°29'34"	97,594	M-017	7.719.167,71	404.817,13
M-018 - M-019	260°40'54"	229,792	M-018	7.719.253,47	404.770,56
M-019 - M-020	200°45'52"	142,908	M-019	7.719.216,26	404.543,80
M-020 - M-021	290°38'21"	115,556	M-020	7.719.082,64	404.493,13
M-021 - M-022	294°05'31"	142,080	M-021	7.719.123,37	404.384,99
M-022 - M-008	22°18'31"	71,87	M-022	7.719.181,37	404.255,29
M-008 - M-007	112°18'49"	167,46	P-08	7.719.247,27	404.283,27
M-007 - M-006	39°39'47"	318,52	P-07	7.719.185,78	404.437,97
M-006 - M-005	93°27'26"	246,06	P-06	7.719.422,50	404.635,90
M-005 - M-004	56°24'49"	104,61	P-05	7.719.407,79	404.879,39
M-004 - M-003	351°01'08"	203,77	P-04	7.719.464,58	404.964,91
M-003 - M-002	313°58'29"	629,21	P-03	7.719.663,70	404.933,38
M-002 - M-001	349°46'06"	361,31	P-02	7.720.115,99	404.495,97
M-001 - M-007	17°46'08"	252,58	P-01	7.720.466,75	404.426,21
Área m²		697.800,00m²			
Área ha		69,7800ha			

Continua no verso...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

Perímetro	5.762,977m
Vértices	Confrontações
M-007 ao M-009	Imóveis das matrículas: 23.261 e 4.372 - propriedade de José Edvardo Rodrigues
M-009 ao M-012	Imóveis das matrículas: 9.805 e 12.989 do CRI de Guapé - propriedade de Marcos Soares Rezende e outro
M-012 ao M-014	Imóveis das matrículas: 66.906 e 66.907 - propriedade de Marcos Soares Rezende e outro
M-014 ao M-022	Imóveis das matrículas: 9.805 e 12.989 do CRI de Guapé - propriedade de Marcos Soares Rezende e outro
M-022 ao M-007	Imóveis das matrículas: 41.404; 4.217 e 4.131 - propriedade de Messias Evangelista de Oliveira e Hildo Narciso da Silva

CCIR 2014/2013/2012/2011/2010 - Código: 950.076.556.947-3 - Denominação: Fazenda Riachuelo - Área total: 75,7000ha - Localização: no local denominado Canivete - Município: Pimenta/MG - Módulo rural (ha): (-) - FMP (ha): 3,00 - Detentor: Valter Alves Pinto - Nacionalidade: brasileira; **CND relativos ao ITR**, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, NIRF: 7.309.714-4, válida até 10/01/2016.
REGISTRO ANTERIOR: AV-05-Matrícula 48.239, Lº 02, sendo o imóvel originário de desmembramento, conforme protocolo nº 129.959, de 26/08/2015.
PROPRIETÁRIOS: 01)- MARCOS SOARES REZENDE, engenheiro agrônomo, portador do RG: MG-3.046.212 PC/MG e do CPF: 422.479.186-20, e sua esposa **SÍLVIA LUCAS PEREIRA REZENDE**, advogada, portadora do RG: M-4.006.592 SSP/MG e do CPF: 655.528.066-20, brasileiros, casados sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, em 25/10/1996, residentes e domiciliados na Rua João Pinheiro, nº 593, Condomínio Morada Feliz, Centro, em Piumhi/MG, proprietários de 90% do imóvel; **e 02)- PEDRO FERREIRA REZENDE BRÁS**, brasileiro, solteiro, maior, solteiro, residente e domiciliado na Rua Nicomedes Ferreira, nº 82, apto. 12, Bairro Dona Vicentina, em Piumhi/MG, portador do RG: 52.523.886-4 SSP/SP e do CPF: 089.588.346-50, proprietário de 10% do imóvel. Emol. R$16,32 + F.Ja R$5,13 = TOTAL: R$21,45. Formiga, 05/10/2015. Dou fé.

Sérgio Caetano de Oliveira
Escrevente Autorizado

AV-01-66907- AVERBAÇÃO DE OFÍCIO/RESERVA LEGAL.
Procede-se a esta averbação para constar que no ato 03 da matrícula de procedência, existe uma averbação de RESERVA LEGAL, datada de 07/01/2013, com o seguinte teor: "Fica averbado o Termo de Responsabilidade/Compromisso de Averbação e Preservação de Reserva Legal do IEF, datado de 10/12/2012,

Continua na folha 02...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

MATRÍCULA	LIVRO Nº 2	REGISTRO ANTERIOR
66907	*REGISTRO GERAL* *REGISTRO DE IMÓVEIS*	48239
DATA 26/08/2015	Formiga - Minas Gerais Folha Nº 02	

Processo IEF nº 13010002570/12, que fica arquivado nesta serventia, constando que parte do imóvel desta matricula fica gravada como de utilização limitada não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IEF. **A área a ser preservada como RESERVA LEGAL é composta por 15.20.50ha de campo e cerrado, com a seguinte descrição do perimetro:** inicia-se a descrição do perímetro no vértice de coordenadas UTM 404.548 e 7.720.615, localizado junto a APP de uma nascente; deste, segue acompanhando a APP de um curso d'água na divisa da propriedade com a Fazenda Nossa Senhora da Guia até atingir o vértice de coordenadas UTM 404.850 e 7.720.531; deste, volve à direita e segue confrontando com terras da propriedade até atingir o vértice de coordenadas UTM 404.838 e 7.720.351, localizado junto a APP de um curso d'água no interior da propriedade; deste volve à direita, contorna a APP da nascente e segue até atingir o vértice de coordenadas UTM 404.818 e 7.720.282; deste, segue confrontando com terras da propriedade até atingir o vértice de coordenadas UTM 404.665 e 7.720.063 localizado junto a divisa da propriedade com Jorge Elias ferreira; deste volve à direita, segue confrontando com a propriedade de Jorge Elias Ferreira até atingir o vértice de coordenadas UTM 404.454 e 7.720.200; deste, volve á direita e segue até atingir o ponto inicial da descrição do perímetro localizado sob o vértice de coordenadas UTM 404.548 e 7.720.615". ***Esta reserva legal encontra-se localizada em sua totalidade no imóvel desta matrícula, conforme consta no mapa arquivado nesta serventia sob o protocolo nº 415.528.*** Formiga, 05 / 10 /2015. Dou fé.

Sérgio Caetano de Oliveira
Escrevente Autorizado

AV-02-66907- AVERBAÇÃO DE OFÍCIO/SERVIDÃO.
Procede-se a esta averbação para constar que ficam mantidas as servidões de aguadas e estradas de comunicações existentes a favor deste quinhão, conforme consta na matrícula de procedência. Formiga, 05 / 10 /2015. Dou fé.

Sérgio Caetano de Oliveira
Escrevente Autorizado

AV-03-66907- CADASTRO AMBIENTAL RURAL - Protocolo nº130223 de

Continua no verso...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

08/09/2015.
Fica averbado o recibo de inscrição do imóvel rural no **Cadastro Ambiental Rural - CAR**, cujo registro é: MG-3150505-4105134BC4444B87812631BEBE0925FF, data do cadastro: 22/08/2015, sendo a área de reserva legal declarada de 15,2385ha. A inscrição do imóvel rural no CAR poderá ser suspensa ou cancelada, a qualquer tempo, em função do não atendimento de notificações de pendência ou inconsistência detectadas pelo órgão competente nos prazos concedidos ou por motivo de irregularidades constatadas, nos termos do art. 7º do Decreto nº 7.830, de 17/10/2012. Emol. R$12,98 ; TFJ. R$ 4,08 ; TOTAL : R$17,06. Formiga, 05/10/2015. Dou fé.

Sérgio Caetano de Oliveira
Escrevente Autorizado

R-04-66907- DAÇÃO EM PAGAMENTO - Protocolo nº144387 de 31/01/2018.
OUTORGANTE DEVEDORA: MARIA FRANCISCA FERREIRA REZENDE, brasileira, viúva, produtora rural, residente e domiciliada na Rua Ramiro Júlio Ferreira, nº 157, Centro, em Piumhi/MG, portadora do RG: MG-2.946.046 PC/MG e do CPF: 005.009.196-40. **DADORES E GARANTIDORES SOLIDÁRIOS: 01)- MARCOS SOARES REZENDE** e sua esposa **SÍLVIA LUCAS PEREIRA REZENDE;** e **02)- PEDRO FERREIRA REZENDE BRÁS**, todos já qualificados na abertura da matrícula. **OUTORGADA CREDORA: FERTILIZANTES HERINGER S/A,** inscrita no CNPJ: 22.266.175/0039-50, com sede na Avenida Eloy Carlos Heringer, nº 530, Bairro Engenheiro Adelmar, em Iguatama/MG, representada por seus procuradores, Douglas Thiago de Almeida Barcelos, brasileiro, maior, residente e domiciliado na Rua Paris, nº 110, Bairro Castelo, em Arcos/MG, portador do RG: MG-11.387.603 SSP/MG e do CPF: 062.158.056-29; Wenderson Fonseca Dutra Cunha, brasileiro, maior, residente e domiciliado na Rua Alvares da Silva, nº 807, Bairro Santo Antônio, em Arcos/MG, portador do RG: M-9.063.379 SSP/MG e do CPF: 005.144.606-52, conforme Procuração lavrada pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do distrito de Barão Geraldo, Comarca de Campinas/SP, no livro 668, às páginas 213/214, aos 15/01/2018. **DAÇÃO EM PAGAMENTO:** Escritura Pública de 19/01/2018, pelo 2º Tabelionato de Notas da cidade e Comarca de Piumhi/MG, livro 305-N, fls. 015/017. E pela outorgante devedora e dadores/garantidores solidários, foi dito que, em cumprimento ao Termo de Confissão de Dívida e Dação em Pagamento, assinado entre as partes aos 01/09/2017 e a Cédula de Produto Rural - CPR nº HRIGT000715, assinada entre as partes aos 06/08/2014, dão em pagamento a outorgada credora, o imóvel desta matrícula. Os dadores transmitem respectivamente a porcentagem de 90% e 10% do imóvel, no valor

Continua na folha 03...

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

MATRÍCULA	LIVRO Nº 2	REGISTRO ANTERIOR
66907	*REGISTRO GERAL* *REGISTRO DE IMÓVEIS* Formiga - Minas Gerais Folha Nº 03	48239
DATA 26/08/2015		

de R$418.713,00. E pela escritura e na melhor forma de direito efetivamente dado em pagamento têm, a outorgada, dá plena e geral quitação de pago e satisfeito para nunca mais repetir. *Continuam em vigor a área de preservação de Reserva Legal e as Servidões de aguadas e estradas de comunicações existentes*. Consta na escritura: **CCIR 2017** - Código: 950.076.556.947-3 - Denominação: Fazenda Riachuelo - Área Total: 69,7800ha - Localização: local denominado Canivete - Município: Pimenta/MG - Módulo Rural (ha): 28,8425 - FMP (ha) 3,00 - Declarante: Marcos Soares Rezende - Nacionalidade: brasileira, devidamente quitado; e **CND relativos ao ITR**, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - NIRF: 7.309.714-4, área total: 69,7ha, válida até 19/06/2018. Consta no ato 03: Cadastro Ambiental Rural. Emol. R$1.724,41 : TFJ. R$955,42. TOTAL: R$2.679,83. Código CAP: 4519-5. Formiga, 15/02/2018. Dou fé.

Sérgio Caetano de Oliveira
Escrevente Autorizado

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE FORMIGA/MG

Certidão de Inteiro Teor do original arquivado, emitida nos termos do art. 19, §1º Lei n. 6.015/73.

Certifico que o imóvel supradescrito acha-se livre de todos os ônus reais, **excetuadas as servidões constantes da averbação nº 02**, por este Cartório, até a presente data. Certifico ainda, que o imóvel supradescrito acha-se livre de todas as ações reais e pessoais reipersecutórias, por este Cartório, até a presente data.

Certifico finalmente, que existe averbado a **Reserva Legal conforme averbação de nº 01** e o **CAR, conforme averbação de nº 03.** NADA MAIS. Era somente o que me cumpria a certificar.

Formiga, 12/03/2019. Dou fé. Maria Helena Campos Pereira da Costa - Escrevente Autorizada

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001 e nos termos do §15 do art. 1.024-A do Provimento nº 260/CGJ-MG/2013.

https://www.crimg.com.br/

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de Formiga

Selo Eletrônico Nº CQL95324
Cód. Seg.: 1443.2148.9590.3597

Pedido Certidão Nº 19/1683 - criado em 12/03/2019
Quantidade de Atos Praticados: 003 - data: 12/03/2019
Emol.: R$84,74 + TFJ: R$19,95 = Valor Final R$104,69

Consulte a validade deste Selo no site: https://selos.tjmg.jus.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS

Comarca de Manhumirim

Cartório de Registro de Imóveis

Livro nº. 2 - Registro Geral - Fl. 180A

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MANHUMIRIM - M. GERAIS

MATRÍCULA

4.189

MATRÍCULA Nº 4.189- Feita em 14-06-1.993- Imóvel rural denominado Agua Limpa e Córrego das Florindes, no distrito de Martins Soares, com uma área de 38.51.72ha de terras divididas por cercas internas todas com Agropecuária Itaúnas Ltda, José Marques Freitas José Rodrigues, espólio de José Emerick Filho, Altair Catumissa Andrade e ES-262. Registro anterior nº R-22-917-B-3-3.403-B-3-386-B-8-127-B-14-1.421 - PROPRIETÁRIOS: DALTON DIAS BERINGER e s/m Engª de Minas Engenheiro, brasileiros, residentes em Manhuaçú CPF-071645997-34. Para fé. Eu, Lúcia Vicente Lopes, Subst. e datilografei. Eu, ___ Titular subscrevi.

R-1-4.189 - Feito em 20-07-2004 - em virtude do qual os proprietários Dalton Dias Beringer, residentes em Campinas-SP, acima qualificados, neste ato representados por Ismael Carlos Dias, brasileiro, casado, CPF nº 267.353.366-87, residente em Manhuaçu, mediante escritura pública de compra e venda lav. pelo tab. do 2º Of. de comarca de Manhuaçu, Wellington Luis Viana, em 02-06-2004, no Lº 99, fls. 121, pelo valor de R$ 500.000,00, sendo R$355.000,00 de terra nua e R$645.000,00 de benfeitorias, TRANSMITIU R$ no imóvel supra a seguinte área: 17.18.50ha de terras com todas as benfeitorias existentes, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia no ponto 9A, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, Datum SAD-69, MC - 39º WGr, Coordenadas Plano Retangulares do Sistema UTM: E=202.371,715m e N=7.758.750,765m, situado na intersecção da Faixa de Domínio da Rodovia BR262 com a divisa dos terrenos de João Emerick. Deste ponto, segue subindo acompanhando cerca viva, confrontando com os terrenos de João Emerick, AZ=340º54'58" - 24,99m até o ponto 9 (E=202.563,5644m e N=7.758.774,350m), daí segue AZ=340º29'50" - 82,23m até o ponto 8, daí segue AZ=356º49'12" -27,25m até o ponto 7, daí segue AZ=357º20'11" -52,09m até o ponto 6, "Fim da confrontação". Deste ponto segue subindo acompanhando cerca de arame margeando estrada de lavoura, confrontando com os terrenos de José Fábio Alves, AZ=72º17'24" -40,18m até o ponto 5, daí segue AZ=75º47'15" -10,28m até o ponto 4, daí segue AZ=69º28'53" -42,99m até o ponto 3, daí segue descendo acompanhando cerca de arame, margeando estrada de lavoura AZ=1º01'25" -216,99m até o ponto 2, "Árvore de Abacateiro", daí segue AZ=4º49'38" -143,96m até o ponto 117, "Fim da confrontação". Deste ponto segue atravessando estrada, confrontando com os terrenos de Jorge Rodrigues Campos, AZ=109º59'37" -7,04m até o ponto 119, "Início cerca", daí segue descendo acompanhando cerca, margeando estrada de lavoura AZ=10i°20'18" -131,85m até o ponto 166, "Deixa a estrada". Daí segue por cerca AZ=106º10'04" -54,71m até o ponto 49, "Fundo da estrada de lavoura", daí segue atravessando a dita estrada de lavoura com AZ=106º38'03" -8,31m até o ponto 48, "Início cerca". Daí segue acompanhando cerca margeando estrada de lavoura, AZ=108º24'30" 57,80m até o ponto 164, "Fundo da estrada", daí segue atravessando estrada acompanhando cerca, AZ=107º37'49" -35,83m até o ponto 163, daí segue com AZ=108º45'50" -51,30m até o ponto 162. Deste ponto, segue descendo acompanhando cerca, saltando córrego, AZ=21º45'12" -53,23m até o ponto 161, daí continua descendo acompanhando cerca, margeando o córrego pela margem direita, confrontando ainda com os terrenos de Jorge Rodrigues Campos, AZ=21º31'31" -29,96m até o ponto 160, daí segue AZ=19º28'46" -67,80m até o ponto 159, "Fim da confrontação". Deste ponto, deixa o córrego e segue subindo acompanhando cerca, confrontando com os terrenos de Valmiro Vieira de Souza, AZ=110º38'00" - 40,06m até o ponto 158, daí segue AZ=112º49'39" -99,41m até o ponto 534, "Fundo da estrada", daí segue por cerca margeando estrada de lavoura, AZ=112º36'58" - 28,30m até o ponto 157, daí continua subindo acompanhando cerca, saltando estrada com AZ=108º10'04" -16,37m até o ponto 532, "Encruzilhada". Daí continua subindo acompanha

REGISTRO DE IMÓVEIS
Sel. Juarez Antônio Barbosa
Oficial interino
Jeferson Chuengue Marcelino
Escrevente
Rua Trajano Lima, 100 - Centro
MANHUMIRIM - MG / (33) 3341-1289

21.251.954/0001-47
MANHUMIRIM CARTÓRIO DE
REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Trajano Lima, 100 - Centro
MANHUMIRIM - MG
CEP: 36970-000

48505-1

Página 01

Continua na página 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

REGISTRO DE IMOVEIS
Bel. Juarez Antonio Barbosa
Oficial Interino
Jeferson Chuengue Marcelino
Escrevente
Rua Trajano Lima, 100 - Centro
MANHUMIRIM - MG - (33) 3341-1289

21.251.954/0001-47
MANHUMIRIM CARTORIO DE
REGISTRO DE IMOVEIS
Rua Trajano Lima, 100 - Centro
MANHUMIRIM - MG
CEP 36970-000

acompanhando cerca, atravessando outra entrada, AZ=191°21'14" -11,85m até o ponto 155, daí continua subindo acompanhando cerca, cercando entrada de lavoura, AZ=188°16'15" - 46,20m até o ponto 155, daí segue AZ=186°36'09" -28,40m até o ponto 154, daí segue AZ=176°23'47" -17,09m até o ponto 153, daí continua acompanhando cerca, descendo pela serra, AZ=159°48'57" -13,50m até o ponto 152, daí segue AZ= 155°47'46" -40,26m até o ponto 151, daí segue AZ=150°23'27" - 16,33m até o ponto 150. Deste ponto, deixa cerca e segue descendo em linha reta, saltando estrada AZ=153°45'20" -13,69m até o ponto 150A, "Faixa de domínio da BR 262, fim da confrontação". Deste ponto, a divisa é constituída pela Faixa de Domínio da Rodovia BR 262, confrontando com terrenos do DNIT - Departamento Nacional de Infra -estrutura de Transporte, mantido a Belo Horizonte, numa distância de 795,95m até o ponto 9A., início da descrição, para: PENTTI LEANTTI AGROPECUÁRIA LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, matriz às margens da Rodovia BR 262, Km 12, em Viana-ES e filial às margens da BR 262 Km39,4 Bairro Vista Alegre, em Manhuaçu, CEP:36.900-000, CNPJ nº 29.266.175/0015-83, representada neste ato por Cassy Bocco Ferreira, brasileiro, casado, CPF nº 525.267.797-34, residente em Manhuaçu. Para rô. N., Celso Mauro Scorz, subst° e datilografei. N., , titular subscrevi.

Nota-área restante desta matrícula, 21.63.22ha, de Dalton D. Heringer foi unificado p/a matrícula 7.128-em 13/12/11.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MANHUMIRIM

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da FICHA ORIGINAL a que se refere extratida nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Manhumirim, 31 de janeiro de 2019.

Hycaro Dalloy Inácio
Escrevente Substituto

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Manhumirim - MG - CNS 04.597-1
SELO ELETRÔNICO GPO13972
COD. SEGURANÇA 6417-3784-8444-6624
QUANTIDADE DE ATOS PRATICADOS: 1
EMOL R$ 18,84 - TFJ R$ 6,65 - ISS R$ 0,53 - TOTAL R$ 26,02
Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br

21.251.954/0001-47
MANHUMIRIM CARTORIO DE
REGISTRO DE IMOVEIS
Rua Trajano Lima, 100 - Centro
MANHUMIRIM - MG
CEP 36970-000

REGISTRO DE IMOVEIS
Bel. Juarez Antonio Barbosa
Oficial Interino
Jeferson Chuengue Marcelino
Escrevente
Rua Trajano Lima, 100 - Centro
MANHUMIRIM - MG - (33) 3341-1289

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

ANEXO 02

NORMAS DA ABNT

SOPARCONSULT Consultores Empresariais Ltda
Rua XV de Novembro, 944 – conj 113 – Piracicaba-SP CEP 13.400.370 fone/fax: 19-34229811 e-mail: soparconsult@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

NORMA BRASILEIRA

ABNT NBR 14653-3

Primeira edição
31.03.2004

Válida a partir de
30.04.2004

Avaliação de bens
Parte 3: Imóveis rurais

Assets appraisal - Part 3: Appraisal of rural real estate

Palavras-chave: Avaliação
Descritores: Imóvel rural

ICS 03.080.99

ABNT
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

Número de referência
ABNT NBR 14653-3:2004
27 páginas

© ABNT 2004

— liquidez: com o mercado de compra e venda ou de arrendamento, quanto maior, tão como valor unitário, valor substancial, custo de realização, prazo de liquidação forçada, indicadores de viabilidade e outros;

— prazo limite previsto para apresentação do laudo;

— exemplares a serem utilizados, no caso de laudos de uso restrito.

As atividades listadas correspondem às seguintes etapas:

— conhecimento e requisição de documentação;

— vistoria;

— coleta de dados;

— tratamento do mercado;

— escolha e justificativa dos métodos e critérios de avaliação;

— tratamento dos dados de mercado;

— cálculo do valor do imóvel.

7.2 Conhecimento e requisição de documentação

Reportar-se a 7.1 e 7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001.

7.3 Vistoria

A vistoria visa permitir ao engenheiro de avaliações conhecer, ao melhor material possível, o imóvel avaliando e o contexto imobiliário a que pertence, de forma a orientar a coleta de dados. Além do previsto na ABNT NBR 14653-1, devem ser observados os aspectos relevantes na formação de valor, de acordo com o objeto, a objetivo e a finalidade da avaliação, consoantes em 7.3.1 e 7.3.2.

7.3.1 Caracterização da região

a) aspectos físicos: relevo e classes de solos predominantes, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazos, clima, recursos hídricos;

b) aspectos ligados à infra-estrutura pública, como vias de irrigação, energia elétrica, telefonia, sistema viário e sua pavimentação durante o ano agrícola;

c) sistema de transporte coletivo, escolas, facilidade de comercialização dos produtos, cooperativas agrícolas/rurais, assistência técnica agrícola, sistemas de armazenagem de produtos e insumos, comércio de insumos e maquinas agrícolas e rede bancária;

d) estrutura fundiária, ocupação econômica, disponibilidade de mão-de-obra;

e) aspectos ligados às potencialidades do desenvolvimento local, posturas legais sobre o uso e a ocupação do solo, condições físicas e ambientais condicionantes do aproveitamento.

7.3.2 Caracterização do imóvel

7.3.2.1 Características gerais

a) denominação;

b) localização: [illegible];

c) [illegible];

d) [illegible];

e) [illegible];

f) [illegible];

g) sistema viário [illegible];

h) [illegible] rede de energia elétrica [illegible];

i) [illegible] econômico atual e condicionantes legais.

7.3.2.2 Caracterização das terras

a) aspectos físicos;

b) identificação pedológica;

c) classificação de capacidade de uso das terras, conforme 9.2.1.1;

d) condicionantes legais.

7.3.2.3 Caracterização das benfeitorias e plantações

a) benfeitorias;

b) aspectos construtivos (qualitativos, quantitativos e tecnológicos);

c) estado de conservação, vida útil;

d) aspectos funcionais;

e) condicionantes legais.

7.3.2.4 Caracterização das produções vegetais

a) cultivo vegetativo;

b) [illegible] atual no empreendimento, cultivo, fitossanitário, [illegible] de [illegible], [illegible] e [illegible] mercadológico;

c) produtividades esperadas, meios de comercialização;

d) [illegible] e regime [illegible] e nível de ocorrência de [illegible];

e) condicionantes legais.

7.3.2.5 Caracterização das obras e trabalhos de melhoria das terras

Devem ser caracterizadas as obras e trabalhos de melhoria que tão tiver executadas, quanto da classificação da capacidade de uso das terras, nos aspectos seguintes:

a) benfeitorias e equipamentos;

b) aspectos qualitativos e tecnológicos;

c) estado de conservação, vida útil;

d) aspectos funcionais;

e) condicionantes legais.

7.3.2.6 Caracterização das culturas e equipamentos

a) culturas: tipo, [illegible], modelo, ano de fabricação, número de série;

b) características técnicas (potência, [illegible], capacidade operacional);

c) estado de conservação e funcionalidade.

7.3.2.7 Caracterização das atividades pecuárias

a) espécie, raça, categoria dos animais;

b) índices zootécnicos e aspectos sanitários;

c) manejo, alimentação e outros.

7.3.2.8 Caracterização de outras atividades (agroindústria, turismo rural, hotelaria, mineração)

Recomenda-se que a caracterização do bem avaliando seja complementada com a apresentação de [illegible], [illegible], fotografias, imagens de satélite e outros documentos que contenham aspectos relevantes, com citação das respectivas escalas.

7.4 Pesquisa para estimativa do valor de mercado

7.4.1 Planejamento da pesquisa

Na pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados do mercado de imóveis com valor semelhante, tanto quanto possível, apresentados de tal maneira, visando-se tanto a existência disponível. Este fluxo deve incidir na pela caracterização e delimitação do mercado em estudo, com a coleta de dados e consistir sentenças ou fatalidades adversas de ocorrências ocorridas com influência sobre a formação do valor.

Os valores da pesquisa são dados ao cadastro que, em princípio, são necessários para explicar a formação de valor e a dinamicidade de suas relações entre si e com a unidade avaliada.

A estratégia de pesquisa deve ser a divergências na amostragem e de tal modo a serem utilizadas na coleta a prática com [illegible], como a extração e abastagem de bancos de informação, bem como o estudo de fatos de [illegible] (jornais e ou qualidade) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

7.4.2 Identificação dos elementos da amostra

As variáveis do modelo são identificadas como:

a) variável dependente;

Para a especificação correta da variável dependente, é necessário uma investigação no mercado em relação à sua correção e as formas de negociação dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

referência, fontes de pesquisa, bem como a fundamentação adotada na homogeneização dos elementos da mesma.

f) questões ambientais.

As questões ambientais referem-se às características físicas (solo, clima), da cobertura do uso (florestal, vegetal, cultural), da situação (acesso, localização), dos aspectos e danos ao meio ambiente e condições naturais na área objeto (poluição, ocupação de encostas, áreas de proteção), das condições com base em outras variáveis, considerando adicionais, valores comuns a outros imóveis que se queiram especificar, ou descontos dos imóveis para algumas variáveis consideradas inapropriadas ou prejudiciais. (O percentual poderá ser maior para elevados graus de severidade).

Sempre que possível, recomenda-se a adoção de critérios quantitativos. Na ausência destes, as características dos imóveis poderão ser especificadas na seguinte ordem de preferência:

a) por meio de codificação, com o emprego de símbolos facilmente lidos (por exemplo, compostos "nome do qual" ou "menor do que", "=", ou "≠");

b) pelo emprego de vocábulos "zero-um" (por exemplo, padrão construtivo expresso pelo valor unitário básico);

c) por meio de códigos ordenados (por exemplo, padrão construtivo, baixo igual a 1, normal igual a 2 e alto igual a 3).

7.4.2 Levantamento de dados

7.4.2.1 Tipo como elemento a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado, ou qual o imóvel avaliando está inserido.

7.4.2.2 Observar o disposto em 7.4.2 da ABNT NBR 14653-1:2001.

7.4.2.3 O levantamento de dados constitui a base do primeiro auditório. Nesta etapa, o engenheiro de avaliações entrevista o mercado, coleta dados e informações confiáveis predominantemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas. Preços e de localização. As fontes devem ser diversificadas (pelo menos quando possível a representante de identificação das fontes deve ser obtida de acordo entre os interessados. No caso de avaliações judiciais, é obrigatória a identificação das fontes.

7.4.2.4 Os dados de ofertas são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, deve-se considerar superestimativas que em geral acompanham essas preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

7.4.2.5 No uso de dados que contenham opiniões subjetivas do informante, recomenda-se:

a) visitar cada imóvel tomado como referência, com o intuito de verificar todas as informações de interesse;

b) checar junto ao informante qualitativos e quantitativos;

c) confrontar as informações dos pontos semelhantes, de forma a corrigir maior subjetividade dos dados coletados.

7.4.2.6 Os dados no mercado devem ter suas características analisadas, pelo engenheiro de avaliações, de forma a determinar o grau de desenvolvimento que possa comparar-se com o bem avaliando, de acordo com os parâmetros dos graus de precisão e de fundamentação.

7.4.2.7 Especial atenção deve ser dada à classificação de tipos dos dados de mercado.

7.4.2.8 Somente são aceitos os arquivos dados de mercado:

a) transações.

b) ofertas;

c) opiniões de engenheiros de avaliações ligados ao setor imobiliário local;

d) opiniões de profissionais ligados ao setor imobiliário local;

e) informações de órgãos oficiais.

7.5 Diagnóstico do mercado

Reportar-se a 7.7.3 da ABNT NBR 14653-1:2001.

7.6 Escolha da metodologia

Reportar-se a 7.6 da ABNT NBR 14653-1:2001.

7.7 Tratamento dos dados

7.7.1 Preliminares

7.7.1.1 É recomendável, preliminarmente, a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostrem as distribuições de frequências para cada uma das variáveis. Bem como as relações entre elas. Assim exige, verificam-se a qualidade da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação, possíveis dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Depois, pode-se confrontar as respostas obtidas no mercado com as previstas a priori no julgamento de avaliadores, bem como permitir a formulação de novas hipóteses.

7.7.1.2 Nos casos de transformação de pagamento parcelado ou a prazo de um dado de mercado para preço à vista, esta deve ser realizada com a adoção de uma taxa de desconto efetiva. Havida a representativa do mesmo praticado pelo mercado, a data correspondente a cada dado, discriminando-se a fonte.

7.7.1.3 Os tratamentos dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

- tratamento por fatores – homogeneização por fatores e índices, fundamentados por estudos conforme 7.7.2.1, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;
- tratamento científico – tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

7.7.1.4 Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, procuram ser tomados critérios científicos na sua elaboração, desde a preparação de amostras e o tratamento do campo, até o exame final dos resultados.

7.7.1.5 O passo da precisão do modelo, deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante. Alternativamente, podem ser adotados procedimentos de validação.

7.7.2 Tratamento por fatores

7.7.2.1 Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, revisadas periodicamente e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização inseridos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.

7.7.2.2 A qualidade do produto deve estar enquadrada quanto a:

a) correta identificação dos dados de mercado, devendo constar a localização, a especificação e caracterização dos principais elementos relevantes, inclusive aqueles não utilizados no modelo;

b) identificação das fontes de informação e sua confiabilidade;

c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;

d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua localização, a destinação e à especialidade de seus componentes.

7.7.2.3 No caso de utilização de elementos por fatores, deve ser observado o anexo B.

7.7.3 Tratamento científico

7.7.3.1 Os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação dos valores devem ter sua pertinência tecnicamente explicitada e testada. Quando necessário, devem ser efetuadas medidas corretivas com especificação na classificação dos graus de fundamentação e precisão.

7.7.3.2 Os dados de mercado não podem ser submetidos a tratamento prévio por fatores de homogeneização.

7.7.3.3 Outras ferramentas estatísticas para a inferência do comportamento do mercado (variabilidade do mercado pelo engenheiro de avaliações, seu bom senso, redes neurais artificiais, regressão espacial e sistema envoltório de dados), podem ser aplicadas, desde que devidamente justificadas do ponto de vista técnico e postas com a possibilidade de validação, quando pertinente.

7.7.3.4 No caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser observado o anexo A.

7.8 Identificação do valor de mercado

7.8.1 Reportar-se a 7.7.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.

7.8.2 O valor de mercado deve corresponder ao aproveitamento eficiente do imóvel.

8 Metodologia aplicável

8.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Ao nível de fundamentação exigido com modelos de regressão linear, conforme os critérios estabelecidos no anexo A. No caso de utilização de tratamento por fatores, consultar o anexo B.

8.2 Método da capitalização da renda

8.2.1 As avaliações de empreendimentos de base rural devem obedecer as prescrições da ABNT NBR 14653-4.

8.2.2 No caso de avaliação de produções vegetais, devem ser observados os procedimentos de 8.2.2.1 e 8.2.2.2.

8.2.2.1 Os investimentos (custos) operativos devem ser considerados a partir da data de referência da avaliação até o final do ciclo de produção vegetal.

8.2.2.2 Nos empreendimentos de renda futura, devem ser considerados a receita bruta, deduzidas as custas gerais e impostos, e deduzido o custo de benfeitorias, não imputadas e o custo de amortização do imóvel.

8.2.2.2.1 No cálculo do custo da terra nua, pode-se utilizar o custo de oportunidade sobre o capital que ela representa (ou o valor de seu arrendamento).

8.3 Método involutivo

O método involutivo, conforme definido em 8.2.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, compreende os itens apresentados em 8.3.1 e 8.3.2.1.

8.3.1 Viabilidade

Deve ser verificada de acordo com 7.3.

8.3.2 Projeto hipotético

Na concepção do projeto hipotético, o engenheiro de avaliações deve verificar a aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando, como definido em 3.1.

8.3.3 Pesquisa de valores

A pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, conforme 7.4, e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.

8.3.4 Previsão de receitas

As receitas de vendas dos unidades do projeto hipotético devem ser calculadas a partir dos resultados obtidos em 8.3.3, considerados a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção no mercado.

8.3.5 Levantamento do custo de produção do projeto hipotético

Este levantamento corresponde à montagem do orçamento dos custos diretos e indiretos inclusive de elaboração e aprovação do projeto) necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

8.3.6 Previsão de despesas adicionais

Podem incluir, quando pertinente, entre outras, as seguintes despesas:

a) comissão de vendas;

b) administração do empreendimento, inclusive vigilância;

c) impostos e taxas;

d) publicidade;

e) contratos de seguros contra fogo.

8.3.7 Margem de lucro do incorporador

Quando for nulo margem de lucro em relação que não utilizar taxa de risco, esta deve ser considerada proporcional ao risco do empreendimento, que está diretamente ligado à incerteza de variáveis econômicas do projeto, ao montante investido e ao prazo total previsto para retorno do capital. A margem do lucro utilizada em modelos estatísticos deve ser relação com a que é praticada no mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

8.3.8 Prazos

Em caso de adoção de horizonte diverso ou, recomenda-se que:

a) o prazo para a execução do projeto hipotético seja compatível com as suas características físicas, disponibilidade de recursos tecnológicos e condições mercadológicas;

b) o prazo para a venda (ou comercialização) seja compatível com a extensão, densidade e desempenho do mercado.

8.3.9 Custos

No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se explicitar as bases de valorização envolvidas na evolução no tempo e descontadas, em juros de capital investido e a mesma de atratividade.

8.3.10 Modelo

A avaliação pode ser realizada com a utilização dos seguintes modelos, em ordem de preferência:

a) por fluxo de caixa específico;

b) com a operação de modelos simplificados dinâmicos;

c) com a aplicação de modelos estáticos.

8.4 Método avaliativo

A quantificação do valor de cada um dos componentes do imóvel pelo aluguel é a seguir (1):

8.5 Método comparativo direto de custo

A utilização do método comparativo direto para a avaliação de custos deve considerar uma amostra composta por benfeitorias de projetos semelhantes, a partir da qual são selecionados modelos segundo os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

8.6 Método de quantificação de custo

Utilizado para determinar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo método direto (Construções novas ou por orçamento), com adoção dos fatores correspondentes.

9 Especificação das avaliações

9.1 Generalidades

9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o propósito do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento assim como, consequentemente, do grau de fundamentação desejado bem por objetivo a recomendação de empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance no grau desejado de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e do universo considerado e, por isso, não é passível de fixação a priori.

9.1.2 No caso de insuficiência de informações que não permitam a utilização dos métodos previstos nesta Norma, conforme 8.1.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, o trabalho não será classificado quanto à fundamentação e a avaliação é sem embasamento técnico, como definido em 3.34 da ABNT NBR 14653-1:2001.

9.1.3 Os graus de não rigorosa, conforme 10.3 da ABNT NBR 14653-1:2001, podem ser dispensados na especificação em conjunto através entre as partes.

As avaliações em ambos casos devem ser partes especificadas, segundo sua fundamentação, conforme os critérios de 9.2 a 9.3.

9.2 Quanto à fundamentação

9.2.1 Os graus de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1 de acordo com a forma dos pontos em função das prescrições apresentadas.

Tabela 1 — Classificação dos graus de avaliação quanto à fundamentação

	Graus		
	I	II	III
Limite mínimo	12	28	51
Limite máximo	30	72	100

9.2.2 Esta pontuação é obtida segundo a tabela 2, quanto a finalidade for a avaliação do imóvel rural como um todo, utilizando-se o método comparativo direto de dados de mercado, conjugado ou não com os métodos de custo e de capitalização de renda.

9.2.2.1 Na avaliação de imóvel rural como um empreendimento, deve-se observar a ABNT NBR 14653-4.

9.2.2.2 O engenheiro de avaliações deve preencher seu trabalho em cada item da tabela 2. A soma dos pontos obtidos com dois itens deve ser utilizada para obtenção o grau de fundamentação conforme a tabela 1, observadas as exigências de 9.2.3.

Tabela 2 — Pontuação para fins de classificação dos graus de fundamentação

Item	Especificações dos graus de fundamentação	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Descrição	pt	Descrição	pt	Descrição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	≥ 3(n+1) e no mínimo 5	15	≥ 4	9		
2	Qualidade dos dados colhidos no momento da vistoria, explicando, conforme em 9.1.2	Todos	15	Maioria	7	Menoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Menoria ou ausência	0
4	Critério adotado para analise comparativa e homogeneização	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por Lançamento de preços	3	Outro método, conforme anexo A	1
5	Critério adotado para avaliar preços ofertados	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Outro critério conforme anexo A	1
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	10	Simplificado	5		
7	Utilização no método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.2 e anexo A	15	Tratamento por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros critérios	0
8	Homologação dos dados amostrais	Fotográfica	7				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	5	Número de dados no croqui de localização	1		
9	Documentação do imóvel que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
		Descrição sumária	2				
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante (ver nota)	Levantamento topográfico planimétrico ou aerofotogramétrico	5	Levantamento topográfico planimétrico	2		

NOTA Dispensa nos itens 9.2.1

9.2.3 Observações adicionais à tabela 2 podem ocorrer de 9.2.2.1 a 9.2.2.2.

9.2.3.1 No item 1, se houver mais de um opinião, fica caracterizado o grau 1.

© ABNT 2004
Todos os direitos reservados. A menos que especificado de outro modo, nenhuma parte desta publicação pode ser reproduzida ou utilizada de qualquer forma ou por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópias, e microfilme, sem permissão por escrito pela ABNT.

Sede da ABNT
Av. Treze de Maio, 13 - 28º andar
20003-900 - Rio de Janeiro - RJ
Tel.: + 55 21 3974-2300
Fax: + 55 21 2240-1959
abnt@abnt.org.br
www.abnt.org.br

Impresso no Brasil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

8.2.3.2 [illegible]

a) [illegible]

b) [illegible]

8.2.3.3 [illegible]

a) [illegible]

b) [illegible]

c) [illegible]

d) [illegible]

8.2.3.4 No caso de impossibilidade de adotar as quatro situações, o profissional pode adotar uma situação paradigma, conforme item 7.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.

8.2.3.5 É obrigatório dos graus II e III o seguinte:

a) a apresentação de fórmulas e parâmetros utilizados;

b) os nomes dos(as) dados de mercado efetivamente utilizados;

c) a apresentação de informações relativas a todos os dados amostrais e variáveis utilizados na modelagem;

d) que, no caso da utilização de fatores de homogeneização, o intervalo admissível se aplique para cada fator e para o conjunto de fatores (citação complementada pelos 8.2.3.6 a 1.2).

8.2.3.6 É complementar para o enquadramento no grau III:

a) a relação de todos os dados de mercado por engenharia de avaliações;

b) a apresentação de laudo completo;

c) a utilização mínima de no mínimo 3 (três) dados de mercado;

d) não haver extrapolação;

e) que o nível de significância máximo admitido no teste de hipótese nula de cada regressor (nível descritivo) seja de 10%;

f) que o nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos adotados seja de 1%.

8.2.3.7 No caso de utilização de variáveis qualitativas que podem assumir n situações bem definidas (atributos atributos), como, por exemplo, a situação (boa, regular e ruim), recomenda-se considerar (n-1) variáveis dicotômicas para descrever as diferenças qualitativas. Quando isso não for possível, a avaliação terá grau de fundamentação máximo II.

8.2.3.8 Se os dados não forem de mesma explanação (conforme em 8.1.2), o modelo adotado pode incluir variáveis dicotômicas que evidenciem as diferenças dos respectivos mercados.

8.2.3.9 Na ausência de produtos vegetais, construções ou benfeitorias ou quando estas não forem objeto da avaliação, deve ser atribuído o valor nulo/zero aos itens 7 e 8 na tabela 3 para não penalizar o enquadramento na tabela 1.

8.2.3.10 Para determinação da percepção, os valores ou frequência não são considerados e a nota é resultado apenas do relato.

8.3 Quanto à precisão

Em avaliações de imóveis rurais serão especificados quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o enfoque comparativo direto de dados de mercado, conforme a tabela 3.

Tabela 3 — Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< 30%	30% - 50%	> 50%

NOTA Classificação 8.1.

10 Procedimentos específicos

10.1 Terras rurais

10.1.1 Na avaliação das terras rurais, deve ser empregado, preferencialmente, o método comparativo direto de dados de mercado.

10.1.2 É admissível na avaliação a determinação do valor da terra nua a partir de dados de mercado de imóveis com benfeitorias, desde que sejam descontados os valores destas.

10.1.2.1 Na ausência de valor das benfeitorias, pode-se adotar o fator de comercialização, sem descontos citados em 10.2.

10.1.3 Fatores de homogeneização

No caso de utilização de fatores de homogeneização, recomenda-se que a determinação destes tenha origem em estudos fundamentados evidenciando a ausência tendência, como, por exemplo, estudos de fatores de classes de capacidade de uso, fatores de situação e mercados limítrofes. Os dados básicos devem ser obtidos na mesma região geoeconômica onde está avaliando, e estudo elaborado e tratados conforme anexo B.

10.1.4 Método de capitalização da renda

Para o uso do método de capitalização da renda, aplica-se o ABNT NBR 14653-4.

10.2 Construções e instalações

10.2.1 Na avaliação, quando não couber o método comparativo direto de dados de mercado, devem ser feitos através de orçamento sumário e avaliatório, compatíveis com o grau de fundamentação.

10.2.2 Quando empregado o método da quantificação de custo, podem ser utilizados orçamentos simplificados, cadernos de preços ou planilhas de custos específicos para mercados rurais. É recomendável que esses materiais sejam anexados ao trabalho, de acordo com o grau de fundamentação.

10.2.3 A depreciação deve levar em conta:

a) [illegible]

b) [illegible]

10.3 Produções vegetais

Na avaliação em separado das produções vegetais deve-se observar o disposto em 10.3.1 a 10.3.3.

10.3.1 Deve ser empregado o método da capitalização da renda para a identificação do valor econômico.

10.3.2 Na safra de colheita de cada lavoura ou pomar, ano de implantação, simultaneamente colheita, alternativamente os métodos da capitalização da renda, o custo de implantação, evolutivo ou custos diretos e indiretos.

10.3.3 Nas pastagens, entressafra e nuvem de formação com a aplicação de um fator de depreciação decorrente da diminuição da capacidade de suporte da pastagem.

10.3.3.1 Tabelas pode ser utilizada o valor presente líquido dos valores médios mensais do arrendamento de pastagens nas mesmas condições, para período mínimo de uma vida útil estabelecido no custos diretos e indiretos, excluindo o custo da terra.

10.4 Florestas nativas

Para a identificação do valor do bens em conjunto com a sua floresta nativa, deve ser seguir o descrito o 10.4.1 e 10.4.2.

10.4.1 Deve ser utilizado, sempre que possível, o método comparativo direto de dados de mercado.

10.4.2 Quando a vista exploração econômica autorizada pelo órgão competente, pode ser adotado o método de capitalização da renda, desde devem ser considerados os custos diretos e indiretos. Neste caso, os fatores necessários à inserção do método, estes deve ser preenchido para a área explorada.

10.5 Terras avaliadas em conjunto com benfeitorias

10.5.1 Na utilização de método comparativo direto de dados de mercado, o valor do imóvel é obtido em caso de incidência onde as características das benfeitorias como, por exemplo, localização, área, tipos de solos, conformação, áreas amenas, recursos naturais etc., são consideradas como variáveis independentes.

10.5.2 Como segundo caso, pode ser utilizar o método de capitalização da renda, conforme estabelecido na ABNT NBR 14653-4.

10.6 Equipamentos e máquinas agrícolas

A avaliação pode ser feita pelo método comparativo direto de dados de mercado ou pela aplicação do custo de reposição, quando não estes elementos para o item. Recomenda-se a vistoria dos bens, de caracter e operacional, dos valores efetivados.

10.7 Obras e trabalhos de melhoria das terras

Quando exigir obras e trabalhos de melhoria das terras não devem ser considerados em outros itens da avaliação, a identificação do valor deve ser feita pelo custo de reposição. É recomendada a vistoria aos fundamentos e aprovação dos valores efetivados.

10.8 Desapropriações

10.8.1 Quando for solicitado ou apresentado outro valor do imóvel, ou de seus componentes, que não seja valor de mercado, esta exceção deve ser claramente explicitada no laudo de avaliação.

10.8.2 Quando houver desvalorização da indenização do remanescente em decorrência de desapropriação, o valor desta diferença deve ser apresentado em separado do valor do bem desapropriado, explicado e justificado.

10.8.3 Se as benfeitorias forem prejudicadas, devem ser ajustados os custos de sua realização na avaliação.

10.9 Frutas e diversos

10.9.1 Os frutos e diversos devem ser avaliados pelo método comparativo direto de dados de mercado ou pela aplicação do fator de rentabilidade sobre o valor do capital envolvido.

10.9.2 Para a aplicação do fator de rentabilidade deve ser realizada pesquisa sobre o rendimento de imóveis em condições semelhantes.

10.10 Servidões rurais

10.10.1 Classificação

10.10.1.1 Quanto à finalidade, entre outras:

a) passagem de energia;

b) passagem de água ou escoamento de energia ou líquidos;

c) passagem de equipamentos.

10.10.1.2 Quanto à não remoção física:

a) aparente;

b) não aparente.

10.10.1.3 Quanto à posição em relação ao solo:

a) subterrânea;

b) superficial;

c) aérea.

10.10.1.4 Quanto à duração:

a) temporária;

b) perpétua.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

10.10.2 Valor da indenização

O valor da indenização (ou pretensão ao aumento em propriedade rural, quando cabível, e o documento de restrição ou de limitação ao uso, que abrange o descrito em 10.10.2.1 a 10.10.2.4.

10.10.2.1 Preços correspondente a cada perda/ganho, explicada e justificada, ao valor da terra, benfeitorias ou seu valor remanescente.

10.10.2.2 Preços correspondente ao valor presente da perda de rendimentos líquidos relativos às produções vegetais na área objeto da servidão.

10.10.2.3 Preços relativos às construções, instalações, obras e trabalhos de melhoria (ou obras pregadas para fins da servidão), que devem ser avaliados com base em 10.2 e 10.7.

10.10.2.4 Outros preços decorrentes na pretendida, quando comprovados.

10.11 Recursos hídricos

Os usos de águas públicas podem ser avaliados pelo método da capitalização da renda, quando houver explotação economicamente atrelada, ou caso uma variável em modelo for regressão linear.

10.12 Laudo técnico de constatação

A elaboração de laudos técnicos de constatação, úteis aos cadastros e tributos, deve atender as prescrições desta Norma e ser encadeada, no mínimo, no grau II de fundamentação.

11 Apresentação de laudos de avaliação

Os laudos de avaliação devem ser apresentados no modelo completo ou simplificado, conforme 11.1 e 11.2.

11.1 O laudo completo deve conter:

a) identificação, na pessoa física ou jurídica ou pela engenharia legal que tenha solicitado o trabalho;

b) objetivo (exemplo: valor de mercado ou valor venal) e finalidade (exemplo: garantia, ação em cognominio, venda e compra) da avaliação;

c) pressupostos, conforme 7.2.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, restritivos e futuros limitantes;

d) valores de acordo ao método:

— planilha econométrica de localização;

e) descrição da região, conforme 7.3.1;

f) identificação e caracterização do bem avaliando, conforme 7.3.2:

— data da vistoria;

— descrição detalhada dos terras (7.3.2.2), construções, instalações (7.3.2.3) e produções vegetais (7.3.2.4);

— descrição detalhada das máquinas e equipamentos (7.3.2.5), obras e trabalhos de melhoria constante (7.3.2.6);

— identificação conforme seção 9;

g) indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa do escolha;

h) pesquisa de valores, atendidas as prescrições de 7.4;

i) memória de cálculo do tratamento utilizado;

j) diagnóstico do mercado;

k) data da vistoria, conclusão, resultado da avaliação e sua data de referência;

l) especificação da avaliação, com grau de fundamentação e precisão;

m) local e data do laudo;

n) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(eis) pela avaliação.

11.2 O laudo simplificado deve incluir:

a) identificação do(s) pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que tenha solicitado o trabalho;

b) objetivo da avaliação;

c) usuário do serviço ou terceiro envolvido;

d) identificação e caracterização do bem avaliando (terras, produções vegetais, etc.);

e) indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;

f) especificação da avaliação;

g) data da vistoria, conclusão, resultado da avaliação e sua data de referência;

h) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(eis) pela avaliação;

i) local e data do laudo.

Anexo A
(normativo)

Procedimentos para utilização de modelos de regressão linear

A.1 Introdução

A.1.1 A técnica mais utilizada (análise de preços) estuda o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pelas variabilidades observadas nos preços e/ou valores de mercado.

A.1.2 Os modelos lineares para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em sendo original ou transformadas, e coeficientes estimados nos parâmetros populacionais, associado ao erro aleatório, oriundo de variações do comportamento humano - habilidades diversas de negociação, necessidades, compulsões, urgências, ansiedades, dificuldades de pesar aspectos entre outros - imperfeições existentes de observação ou de medida e efeitos de variáveis irrelevantes não incluídas no modelo.

A.1.3 Com base em uma amostra extraída de mercado, os parâmetros populacionais são estimados por critérios estatísticos.

A.1.4 As avaliações, devem ser expostas as hipóteses restritivas aos comportamentos das variáveis dependente e independentes, com base no conhecimento que o engenheiro de avaliações tem a respeito do mercado, quando serão formuladas as hipóteses nula e alternativa para cada parâmetro.

A.2 Pressupostos básicos

A.2.1 Recomenda-se a especificação quanto se usam modelos de regressão, de variáveis de boa distribuição básica, aproximadas a seguir, preferencialmente ao que concerne à boa especificação, normalidade, homoscedasticidade, não-multicolinearidade, não autocorrelação, independência e ausência de pontos atípicos, com o objetivo de obter inferências não tendenciosas, eficientes e consistentes:

a) para evitar a multicolinearidade, o número mínimo de dados efetivamente utilizados (n) no modelo deve obedecer aos seguintes critérios, com respectivo número (k) variáveis independentes (k):

n ≥ (k+1)

n ≥ 5 vezes (k), preferencialmente 10 ou mais vezes (k) sendo adotado para o mínimo absoluto;

n ≥ 3 vezes (k) ou mais variáveis dicotômicas ou quando os dados advindos devem ser tratados como a mesma característica.

Onde n é o número de dados (mesma característica), no caso de utilização de variáveis dicotômicas ou de códigos indicados, ou número de pontos observados distintos para cada uma das variáveis quantitativas;

b) os erros são variáveis aleatórias com variância constante, ou seja, homocedasticidade;

c) os erros são variáveis aleatórias com distribuição normal;

d) as variáveis explicativas aleatórias estão independentes e há a correlação nula entre elas;

e) não devem existir erros de especificação do modelo, isto é, todas as variáveis explicativas devem estar incorporadas - inclusive as observadas de interação - e nenhuma variável irrelevante deve estar presente no modelo;

f) em caso de correlação linear elevada entre quaisquer subconjuntos de variáveis independentes, isto é, multicolinearidade, deve-se examinar a existência dos condicionantes, ou excluir variáveis com o auxílio de um conhecimento prévio, revistas a interação de modelo em caso de tendência;

g) não deve existir nenhuma correlação entre (com) resíduos e as variáveis independentes do modelo;

h) possíveis pontos influenciantes, ou eliminados ceteris, devem ser investigados e sua inclusão face considerando a consistência do conhecimento.

A.2.2 Verificação dos pressupostos do modelo

A.2.2.1 Linearidade

Deve ser avaliado, previamente, o comportamento gráfico de variável dependente em relação a cada variável independente, em escala original. Isto pode colaborar o avaliador na transformação a adotar. Explicam formas apropriadas de se basear a transformação mais adequada, como, por exemplo, os procedimentos de Box e Cox.

As transformações usuais para linearizar o modelo devem, tanto quanto possível, refletir o comportamento do mercado, com predominância para transformações mais simples de variáveis, que resultem em modelo satisfatório.

Após as transformações realizadas, se houver, examina-se a linearidade do modelo pela construção de gráficos dos valores observados para a variável dependente versus cada variável independente, com os respectivos ajustes/predições.

A.2.2.2 Normalidade

A verificação da normalidade pode ser realizada, entre outras, por uma das seguintes formas:

a) pelo exame do histograma dos resíduos padronizados amostrados com o objetivo de constatar se sua forma guarda semelhança com a de curva normal;

b) pela análise do gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, que deve apresentar pontos dispostos aleatoriamente em torno da reta $y = 0$ (ou $y = \bar{y}$);

c) pelo comparação dos intervalos reais dos resíduos amostrais padronizados (ou studentizados) $(-1,64; +1,64)$ e $(-1,96; +1,96)$, com as probabilidades da distribuição normal padrão (ou t-Student) de 90%, 95% e 97%;

d) pelo exame do gráfico dos resíduos ordenados padronizados versus quantis da distribuição normal padronizada, que deve se aproximar da bissetriz do primeiro quadrante;

e) pelos testes de aderência não paramétricos, como, por exemplo, o de Kolmogorov-Smirnov, sugerido por Chapman e o de Jarque-Bera.

A.2.2.3 Homoscedasticidade

A homogeneidade da variância pode ser feita, entre outras, por meio dos seguintes processos:

a) através gráfico dos resíduos padronizados versus valores ajustados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, com mínimo padrão definido;

b) usando testes de Park e de Glejser.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

A.2.2.4 Verificação da autocorrelação

O regime de autocorrelação deve ser avaliado, seja pelo enfoque(s) dos elementos amostrais, em relação a cada uma das variáveis independentes, possivelmente causadoras do problema ou em relação aos valores ajustados.

Sua verificação pode ser feita:

a) pela análise do gráfico dos resíduos colhidos com os valores ajustados, que deve apresentar pontos dispersos aleatoriamente, sem nenhum ponto destacado;

b) pelo teste de Durbin-Watson, isoladamente e por ordenamento autocorrelacionado.

A.2.2.5 Colinearidade ou multicolinearidade

A.2.2.5.1 Uma forte dependência linear entre duas, ou mais variáveis independentes provoca degenerações no modelo e limita a sua utilização. As variáveis tão estreitamente relacionadas podem ser muito grandes e acarretar a exclusão da hipótese nula e a eliminação de variáveis fundamentais.

A.2.2.5.2 Para verificação da multicolinearidade deve-se, em primeira fase, analisar a matriz das correlações, que expõe as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção especial para resultantes superiores a 0,80. Caso, também, é possível colinearidade, mesmo quando a matriz de correlação apresenta coeficientes de valor baixo, recomenda-se, também, verificar a correlação existente em cada variável com subconjuntos de outras variáveis independentes, por meio de regressões auxiliares.

A.2.2.5.3 Para obter ajustes na presença de multicolinearidade, é recomendável que sejam tomadas medidas corretivas, como a ampliação da amostra ou adoção de técnicas estatísticas mais avançadas, a exemplo do uso de regressão de componentes principais.

A.2.2.5.4 Nos casos em que o analista avaliando segue os padrões recomendados do modelo, a existência de multicolinearidade pode ser negligenciada, desde que adotada a estimativa pontual.

A.2.2.6 Pontos influenciantes ou outliers

A estatística oferece pontos críticos para ser verificada pela análise dos resíduos versus cada variável independente, como também em relação aos valores ajustados. Os usuais recursos estatísticos mais avançados, como a estatística de Cook, para detectar pontos influenciantes.

A.3 Testes de significância

A.3.1 A significância individual dos parâmetros das variáveis do modelo deve ser submetida ao teste t de Student, em conformidade com as hipóteses estabelecidas quando da construção do modelo.

A.3.2 O nível de significância a considerar no caso dos dados rápidos inferem para a rejeição ou rejeitar nula de cada regressor (teste bicaudal) não deverá ser superior a 10%.

A.3.3 A hipótese nula do modelo deve ser submetida ao teste F de Snedecor e rejeitada ao nível máximo de significância de 1%.

A.3.4 A significância do subconjunto de parâmetros quando pertinente, pode ser baseada para avaliar as variáveis paciturnas com a utilização do teste da razão de verossimilhança.

A.3.5 O nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos inalterado será de no máximo 10%.

A.4 Poder de explicação

Em uma mesma amostra, a explicação de modelo pode ser obtida pelo seu coeficiente de determinação. Deverá ao fato de que esse coeficiente tenham crescido com o aumento do número de variáveis independentes, o mais bem em conta o número de graus de liberdade perdidos a cada variável admitida, o incremento revelado e mesmo a qualidade da determinação ajustada.

A.5 Campo de arbítrio

O campo de arbítrio corresponde à área englobada de 15% em torno do coeficiente pontual adotado. Caso não seja adotado o coeficiente pontual, o engenheiro de avaliações deve justificar sua escolha.

A.6 Códigos alocados

Recomenda-se considerar certas variáveis qualitativas quantas forem necessárias para descrever as diferenças qualitativas, em lugar da utilização de códigos alocados, especialmente quando o quantidade de dados é abundante e poderão preservar os graus de liberdade necessários à avaliação estatística gerados neste Anexo.

No caso de utilização de variáveis qualitativas que possam assumir três ou mais situações (tipo padrões, cores, por exemplo, e para as variáveis (tipo), consultar (tipo), a representação (com) regular a (tipo), entre outros, a utilização de códigos alocados é tolerada nos seguintes casos, no seguinte ordem de prioridade:

a) quando seus efeitos são estáticos de preços com a utilização de variáveis dicotômicas;

b) quando são alocados números ordinais em ordem crescente das características presentes, com valor inicialmente 1, com a utilização de transformações, ao (algo, no escala original).

A.7 Diferentes agrupamentos

No caso de utilização no mesmo modelo de regressão de diferentes agrupamentos (tipologia, município, localização), cabe ao (a) incumbido de verificar a independência entre os agrupamentos, entre as variáveis utilizadas e possíveis interações entre elas.

A.8 Apresentação do modelo

A variável dependente no modelo de regressão deve ser apresentada no (este) na forma não transformada.

A.9 Extrapolação

No caso de variáveis quantitativas, não é admitida extrapolação em relação às características do amostra. Para as demais variáveis, as características quantitativas (ou ordem) avaliando não devem ultrapassar em 50%, para mais ou para menos, respectivamente, os limites superior e inferior observados na amostra. Desde que o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para os extremos valores, simultaneamente.

Sumário

Página

Prefácio ... v
Introdução ... vi
1 Objetivo ... 1
2 Referências normativas ... 1
3 Definições ... 2
4 Símbolos e abreviaturas ... 2
5 Classificação dos bens, seus frutos e direitos ... 3
5.1 Classificação dos imóveis rurais ... 3
5.1.1 Dimensão ... 3
5.1.2 Localização ... 3
5.2 Classificação dos componentes dos imóveis rurais ... 3
5.2.1 Terras ... 3
5.2.2 Benfeitorias ... 3
5.2.3 Máquinas e equipamentos fixos ou removíveis ... 4
5.2.4 Veículos ... 4
5.2.5 Semoventes ... 4
5.2.6 Recursos naturais ... 4
5.3 Frutos ... 4
5.4 Direitos ... 4
6 Procedimentos de avaliação ... 4
7 Atividades básicas ... 4
7.1 Generalidades ... 4
7.2 Conhecimento e requisição de documentação ... 5
7.3 Vistoria ... 5
7.3.1 Caracterização da região ... 5
7.3.2 Caracterização do imóvel ... 5
7.4 Pesquisa para estimativa do valor de mercado ... 7
7.4.1 Planejamento da pesquisa ... 7
7.4.2 Identificação das variáveis do modelo ... 7
7.4.3 Levantamento de dados ... 8
7.5 Diagnóstico de mercado ... 9
7.6 Escolha da metodologia ... 9
7.7 Tratamento dos dados ... 9
7.7.1 Preliminares ... 9
7.7.2 Tratamento por fatores ... 9
7.7.3 Tratamento científico ... 10
7.8 Identificação do valor de mercado ... 10
8 Metodologia aplicável ... 10
8.1 Método comparativo direto de dados de mercado ... 10
8.2 Método da capitalização da renda ... 10
8.3 Método evolutivo ... 11
8.3.1 Vistoria ... 11
8.3.2 Projeto hipotético ... 11
8.3.3 Pesquisa de valores ... 11
8.3.4 Planilha de receitas ... 11
8.3.5 Levantamento do custo de produção do projeto hipotético ... 11

Anexo B
(normativo)

Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização

B.1 Generalidades

B.1.1 Nesse subconjunto de dados, aplicável ao método comparativo direto de dados de mercado, a estrutura e a qualidade da amostra de relações feita sobre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso, são calculados fatores de homogeneização calculados conforme 7.7.2.1, que refletem, em termos relativos, o comportamento do mercado com relacionada desenvolvida especial e fechando.

B.1.2 É recomendável que sejam utilizados dados de mercado:

a) com períodos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando;

b) que sejam contemporâneos. Nos casos de exame de dados não contemporâneos, é desaconselhável a atualização do mercado (variáveis através de índices econômicos, quando não houver pesquisa entre eles, docentes). Nesse caso, o preço ser atualizado mediante variação desta à forte. Quando a atualização via forma mencionada for inexistente, só será admitida a correção dos dados por índices resultantes de pesquisa no município.

B.1.2.1 Para a utilização desse tratamento, considerar-se como dado de mercado com atributos semelhantes aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando, estejam contidos entre 0,50 e 1,50.

B.1.2.2 O preço homogeneizado de cada dado amostral, resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização, deve estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50 em relação ao preço observado no mercado.

B.1.3 Após a homogeneização, devem ser utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.

B.1.4 Os fatores de homogeneização devem representar, para cada atributo, na data-base da avaliação e respectivos cenários de aplicação, tanto como a abrangência regional e temporal.

B.1.4.1 Os fatores de homogeneização não podem ser utilizados fora de sua tipologia, contexto de aplicação e abrangências regional e temporal.

B.1.4.2 Em caso de variáveis qualitativas, não é admitida extrapolação em relação às características da amostra. Para as demais variáveis, as características quantitativas do imóvel avaliando não devem ultrapassar 50% (ou limites observados na amostra, respectivamente) o campo de arbítrio (ou faixa de homogeneização) calculado.

B.1.4.3 Para caracterização quantitativa, no exemplo por variável (vista), os atributos (tipologia) não devem ultrapassar o intervalo compreendido entre a metade do valor inferior e o dobro do valor superior da amostra. Para as demais características qualitativas, é admitida a extrapolação em relação aos limites amostrais.

B.1.4.4 A forma dos fatores utilizados na homogeneização (ou) deve ser explicitada no trabalho avaliatório.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

8.1.9 Os fatores de homogeneização que excluem ele mesmo da homogeneização são valores não devem ser considerados.

8.2 Definição dos fatores de homogeneização

8.2.1 Fator de forma

É a relação matemática entre o valor homogeneizado e o valor efetivo, obtendo-se no mercado imobiliário do local ou com a aplicação de modelos matemáticos.

8.2.2 Fator classe de capacidade de uso das terras

Deverá ser o paradigma a ser utilizado no processo de homogeneização e representa-se o seu valor, obtido por modelo matemático ou tendência, ou com a utilização de tabelas específicas ou outras tabelas específicas.

Por exemplo, da mesma forma que citados no exemplo, quer consumo, dos locais em outras comunidades ou de observações locais, verifica-se a características morfológicas, físicas e químicas, e através da avaliação geográfica e combinadas percentual das classes existentes.

Com auxílio da mesma escala utilizada, considera-se a distribuição geográfica e percentual das classes existentes, adotando-se valores e considera-se o índice para cada um dos dados de mercado.

O fator classe de capacidade de uso das terras corresponde à razão entre o índice do paradigma com o índice de cada dado de mercado.

8.2.3 Fator de situação

Deverá ser a escala paradigma a ser utilizada no processo de homogeneização e representa-se o seu valor, obtido por modelo matemático ou tendência, ou com a utilização da escala de Meneses Sobrinho ou outras tabelas específicas.

Por exemplo da mesma com dados de mercado, determina-se o índice para cada um deles.

O fator de situação corresponde à razão entre o índice do paradigma com o índice de cada dado de mercado.

8.2.4 Outros fatores

Outros fatores, como, por exemplo, disponibilidade de recursos hídricos, devem ser utilizados quando relevantes.

8.3 Processo de homogeneização

É o produto dos fatores pelos preços observados (ou dados de mercado).

8.4 Campo de arbítrio

O campo de arbítrio corresponde ao intervalo compreendido entre o valor mínimo e mínimo dos preços homogeneizados, eliminando-se antecipadamente os saneamento, tendendo a 10% em torno do valor calculado. Caso não seja atingido o valor calculado, o engenheiro de avaliações deve justificar sua escolha.

8.3.6 Previsão de despesas adicionais 11
8.3.7 Margem de lucro do incorporador 11
8.3.8 Prazos 12
8.3.9 Taxas 12
8.3.10 Modelo 12
8.4 Método evolutivo 12
8.5 Método comparativo direto de custo 12
8.6 Método da quantificação de custo 12
9 Especificação das avaliações 12
9.1 Generalidades 12
9.2 Quanto à fundamentação 13
9.3 Quanto à precisão 16
10 Procedimentos específicos 16
10.1 Terras nuas 16
10.2 Construções e benfeitorias 16
10.3 Produções vegetais 17
10.4 Florestas nativas 17
10.5 Terras avaliadas em conjunto com benfeitorias 17
10.6 Equipamentos e máquinas agrícolas 17
10.7 Oferta e indivíduos de mercado das terras 17
10.8 Desapropriações 18
10.9 Frutos e direitos 18
10.10 Servidões rurais 18
10.10.1 Classificação 18
10.10.2 Valor da indenização 19
10.11 Recursos hídricos 19
10.12 Laudo técnico de constatação 19
11 Apresentação de laudos de avaliação 19
Anexo A (normativo) Procedimentos para a utilização de modelos de regressão linear 21
A.1 Introdução 21
A.2 Pressupostos básicos 21
A.2.1 Verificação dos pressupostos do modelo 22
A.2.1.1 Linearidade 22
A.2.1.2 Normalidade 22
A.2.1.3 Homocedasticidade ou de modelo 22
A.2.1.4 Verificação de autocorrelação 23
A.2.1.5 Colinearidade ou multicolinearidade 23
A.2.1.6 Pontos influenciantes ou outliers 23
A.3 Testes de significância 23
A.4 Poder de explicação 24
A.5 Campo de arbítrio 24
A.6 Critério amostral 24
A.7 Diferentes agrupamentos 24
A.8 Apresentação do modelo 24
A.9 Extrapolação 24
Anexo B (normativo) Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização 25
B.1 Generalidades 25
B.2 Definição dos fatores de homogeneização 26
B.2.1 Fator de forma 26
B.2.2 Fator classe de capacidade de uso das terras 26
B.2.3 Fator de situação 26
B.2.4 Outros fatores 26
B.3 Processo de homogeneização 26
B.4 Campo de arbítrio 26
Anexo C (informativo) Referências bibliográficas 27

Anexo C
(informativo)

Referências bibliográficas

[1] Lei Federal nº 1.804, de 30/11/1964, que dispõe sobre o Estatuto da Terra.

[2] Lei Federal nº 5.194, de 24/12/1966, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo e dá outras providências.

[3] Lei Federal nº 6.496/77, que institui a "Anotação de Responsabilidade Técnica" (ART) na prestação de serviços de Engenharia, de Arquitetura e da Agronomia; autoriza a criação pelo CONFEA de uma Mútua Assistência Profissional e dá outras providências.

[4] Lei Federal nº 8.629 de 25/02/93, que regulamenta os dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária.

[5] Decreto Federal nº 23.196/33 e 23.569/33, que dispõe sobre atribuições profissionais dos engenheiros agrônomos.

[6] Decreto Federal nº 24.643/34, que dispõe sobre o Código de Águas.

[7] Medida Provisória nº 2.183-56 de 24 de agosto de 2001, que dispõe sobre desapropriações por utilidade pública.

[8] Resolução nº 1.010/05 do CONFEA, que dispõe sobre a responsabilidade técnica do engenheiro agrônomo.

[9] Decisão normativa do COFA/LA 34/96, que dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior das atividades de engenharia de avaliações e perícias de engenharia.

[10] Decisão normativa do CONFEA 66/05, que dispõe sobre aplicação de penalidades aos profissionais por imperícia, imprudência e negligência e de outras providências.

[11] Manual (Decreto) para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ICN. - Escritório Técnico de Agricultura Brasil - Estados Unidos) (Administração).

[12] Manual Técnico de Vegetação Brasileira, publicado pela Secretaria de Planejamento, Orçamento e Coordenação da SGE, Diretoria Geodésicas, Departamento de Recursos Naturais e Estudos Ambientais.

[13] Manual para Levantamento Utilitário do Meio Físico e Classificação de Sistema de Capacidade de Uso (SBCS, 1983).

[14] Manual para Classificação de Capacidade de Uso das Terras para fins de Avaliação de Imóveis Rurais - 1ª aproximação (UFSM).

Prefácio

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o Fórum Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e dos Comitês de Estudo Especiais Temporários (ABNT/CEET), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

A ABNT NBR 14653-3 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02). O Projeto circulou em Consulta Pública conforme Edital nº 02 de 28.02.2003, com o número Projeto 02:134.02-001.3.

Esta Norma, sob o título geral "Avaliação de bens", tem previsão de conter as seguintes partes:

Parte 1 – Procedimentos gerais

Parte 2 – Imóveis urbanos

Parte 3 – Imóveis rurais

Parte 4 – Empreendimentos

Esta parte da ABNT NBR 14653 visa detalhar os procedimentos gerais da ABNT NBR 14653-1, no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais, incluindo benfeitorias rurais.

Esta parte da ABNT NBR 14653 cancela e substitui as ABNT NBR 8799:1985 e ABNT NBR 12650:1992.

Esta Norma contém os anexos A e B, de caráter normativo, e o anexo C, de caráter informativo.

0 Introdução

As ABNT NBR 14653-1 e ABNT NBR 14653-2 consolidam os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis rurais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

Avaliação de bens
Parte 3: Imóveis rurais

1 Objetivo

1.1 Esta parte da ABNT NBR 14653 fixa diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis rurais, especialmente quanto a:

a) definição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;

b) classificação de sua natureza;

c) descrição das atividades básicas;

d) definição da metodologia básica;

e) classificação do grau de fundamentação e de precisão no laudo;

f) especificação das avaliações;

g) requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

1.2 Esta parte da ABNT NBR 14653 é aplicável em todas as manifestações técnicas escritas, circuladas às atividades ou jurisdição da avaliação de imóveis rurais.

1.3 Esta parte da ABNT NBR 14653 cita sem a intenção de esgotar o assunto e, sempre que for julgado conveniente, deverá ser complementada ou atualizada para atender aos seus objetivos.

2 Referências normativas

As normas relacionadas a seguir contêm disposições que, ao serem citadas neste texto, constituem prescrições para esta parte da ABNT NBR 14653. As edições indicadas estavam em vigor no momento desta publicação. Como toda norma está sujeita a revisão, recomenda-se àqueles que realizam acordos com base nesta que verifiquem a conveniência de se usarem as edições mais recentes das normas citadas a seguir. A ABNT possui a informação das normas em vigor em um dado momento.

ABNT NBR 14653-1:2001 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais

ABNT NBR 14653-4:2002 - Avaliação de bens - Parte 4: Empreendimentos

Manual Básico para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra - III aproximação (Ministério da Agricultura/Sociedade Brasileira para Ciência do Solo; ETA - Escritório Técnico de Agricultura Brasil/Estados Unidos)

Resolução do CONBRATRAN nº 12, de 12.10.1988 - Quadro Geral de Unidades de Medida

3 Definições

Para os efeitos desta parte da ABNT NBR 14653, aplicam-se as definições da ABNT NBR 14653-1 e as seguintes:

3.1 **aproveitamento eficiente:** Aquele tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observadas a legislação urbanística incidente e as diretrizes locais permitidas pela legislação ambiental.

3.2 **contemporaneidade:** Característica de dados de mercado coletados em período cujo lapso não tenha alterado significativamente o valor do imóvel avaliando na data de referência.

3.3 **custo de oportunidade do capital:** Valor (taxa de juros, inflação) do mercado em outras oportunidades de investimento, comparáveis, em termos de risco/grau investido e prazo, a um determinado nível de risco e liquidez.

3.4 **entidades técnicas reconhecidas:** Organizações e instituições, representativas dos engenheiros de avaliações e legalmente reconhecidas (ex: ABNT/CB-02/CEE-24).

3.5 **fator de classe de capacidade de uso das terras:** Fator de homogeneização que expressa, estatisticamente, a influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e fundamenta, ou leva, das características intrínsecas e extrínsecas das terras, como: fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras.

3.6 **fator de situação:** Fator de homogeneização que expressa, ambientalmente e influências sobre o valor do imóvel rural decorrente de sua localização e condições das vias de acesso.

3.7 **funcionalidade da benfeitoria:** Grau de adequação ou adaptabilidade tecnológica das benfeitorias em função da sua viabilidade econômica do imóvel e da região.

3.8 **imóvel rural:** Imóvel com vocação para exploração animal ou vegetal, qualquer que seja a sua localização.

3.9 **situação do imóvel:** Compreende a localização em relação a um centro de referência e o tipo de acesso, do ponto de vista legal e de transitabilidade.

3.10 **terra bruta:** Terra não trabalhada, com ou sem vegetação natural.

3.11 **terra cultivada:** Terra com cultivo agrícola.

3.12 **terra nua:** Terra sem produção vegetal ou vegetação natural.

3.13 **valor econômico:** Valor presente ou venda (custo subtraído pelo empreendimento ou pela produção vegetal, investe seu vida econômica), a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade ou qual nova.

4 Símbolos e abreviaturas

4.1 Para os efeitos desta parte da ABNT NBR 14653, recomendam-se as seguintes, os símbolos padrões e as convenções técnicas comentadas no Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra - III aproximação (ministérios da Agricultura/Sociedade Brasileira para Ciência do Solo; ETA - Escritório Técnico de Agricultura Brasil/Estados Unidos).

4.2 As notações adotadas devem ser devidamente explicadas, com indicação de suas respectivas unidades de medida.

4.3 As unidades de medida devem obedecer à Resolução do CONBRATRAN nº 12, de 12.10.1988.

5 Classificação dos bens, seus frutos e direitos

5.1 Classificação dos imóveis rurais

Dois classificados quanto a:

5.1.1 Dimensão

a) pequeno - até 4 módulos fiscais;

b) médio - de 4 a 15 módulos fiscais;

c) grande - acima de 15 módulos fiscais.

5.1.2 Exploração

a) não explorado;

b) de lazer e turismo;

c) de agricultura;

d) de pecuária;

e) de silvicultura;

f) agroindustrial;

g) misto.

5.2 Classificação dos componentes dos imóveis rurais

5.2.1 Terras

5.2.1.1 As terras são classificadas segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras, constante o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra - III aproximação, ou o que vier a substituí-lo para fins de avaliação de imóveis rurais.

5.2.1.2 Quanto ao seu estágio de exploração atual, as terras são classificadas como:

a) terra bruta;

b) terra nua;

c) terra cultivada.

5.2.2 Benfeitorias

a) produtivas (vegetal ou animal);

b) reprodutivas (exemplos: casa, galpão, cercas e instalações em geral, poço, rede de energia elétrica, rede de distribuição de água);

c) úteis e voluptuárias (de conformidade com as terras).

5.2.3 Máquinas e equipamentos fora de benfeitoria

5.2.4 Veículos

5.2.5 Semoventes

5.2.6 Recursos naturais

a) florestais;

b) hídricos;

c) minerais.

5.3 Frutos

a) naturais de exploração direta;

b) vegetal;

c) extrativismo;

d) parentes.

5.4 Direitos

a) servidões;

b) usufruto;

c) comodato;

d) comodatos;

e) direitos hereditários;

f) direitos possessórios;

g) outros.

6 Procedimentos de assistência

Consultar seção 6 da ABNT NBR 14653-1:2001.

7 Atividades básicas

7.1 Generalidades

É recomendável que o empreendedor de avaliações contenha por escrito os procedimentos, objetivos científicos para definir o método avaliatório e estabelecer níveis de fundamentação e precisão que pretende atingir, entre outros:

— Broadcast: divulgação, exposição, conhecimento, orientação, ação em propaganda, comércio, garantia, fins (objetivo), objeto, do serviço, especificação (valor).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

SOPARCONSULT

ANEXO 03

CREDENCIAMENTGO / HABILITAÇÃO - ART

SOPARCONSULT Consultores Empresariais Ltda
Rua XV de Novembro, 944 – conj 113 – Piracicaba-SP CEP 13.400.370 fone/fax: 19-34229811 e-mail: soparconsult@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FD3.

FERTILIZANTES HERINGER

XVIII.19

LAUDO DE AVALIAÇÃO UNIDADE RONDONÓPOLIS - TERRENOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

SOPARCONSULT

LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

UNIDADE : RONDONÓPOLIS / MT
BENS IMÓVEIS

FERTILIZANTES HERINGER

DATA BASE: 28 de Fevereiro de 2019

SOPARCONSULT Consultores Empresariais Ltda
Rua XV de Novembro, 944 – conj 113 – Piracicaba-SP CEP 13.400.370 fone/fax: 19-34229811 e-mail: soparconsult@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

SOPARCONSULT

ÍNDICE

01. Sinopse

02. Responsabilidade Técnica

03. Identificação do Proprietário

04. Metodologia

05. Identificação dos imóveis

06. Vistoria e Caracterização dos imóveis

07. Avaliação dos Imóveis
- Estatística por Homogeneização de Valores
- Relatório dos bens avaliados

08. Termo de Encerramento

Anexos:

1. Amostragem Fotográfica
2. Títulos de propriedade
3. Plantas
4. Normas de avaliação da ABNT
5. Credenciamento / Habilitação / ART

SOPARCONSULT Consultores Empresariais Ltda
Rua XV de Novembro, 944 – conj 113 – Piracicaba-SP CEP 13.400.370 fone/fax: 19-34229811 e-mail: soparconsult@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

SOPARCONSULT

01. SINOPSE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação de **FERTILIZANTES HERINGER S.A.** com objetivo de elaboração de Laudo de Avaliação Patrimonial, a valor de mercado, dos bens móveis e imóveis pertencentes ao seu ativo Imobilizado, em conformidade com as normas 14.653-2 / 14653-3 da ABTN.

Nos próximos tópicos estão descritos os critérios adotados para o presente Laudo, a metodologia aplicada, as informações resultantes das vistorias, diligências e levantamento de preços e documentação necessária para elaboração deste.

Obteve-se para os bens avaliados o seguinte **RESUMO DE VALORES:**

IMÓVEIS EM RONDONÓPOLIS

Valores em Reais – R$

TERRENOS	VALOR AVALIADO
Terreno Parque Industrial de Rondonópolis - Área 88.154,00 M² - Matricula Nº 99.510	14.104.640,00
Terreno Chácara Heringer - Br Br 364 Km 197– Matrícula Nº 81.933	3.800.000,00
TOTAL	17.904.640,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

SOPARCONSULT

02. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

2.1 Autoria do Laudo

SOPARCONSULT CONSULTORES EMPRESARIAIS LTDA

CNPJ - 03.244.123/0001-66
Inscrição Municipal – 1410/99
CREA – 106812-4
CRA – E-11674

SEDE:

Rua XV de Novembro, 944 - 11° andar – conjunto 113
CEP 13.400-911 - Piracicaba – SP
Fone / Fax: 0xx – 19 – 3422.9811
E-mail: soparconsult@uol.com.br

2.2 Da Documentação

Toda a documentação fornecida pela proprietária para elaboração deste Laudo, é por premissa considerada boa e válida, não tendo sido efetuada qualquer medição de campo, levantamento ou averiguação quanto a sua idoneidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

SOPARCONSULT

03. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

FERTILIZANTES HERINGER S.A.

MATRIZ

Rua Idalino Carvalho, s/nº
Parque Industrial
CEP – 29.136-519
Viana - ES
CNPJ – 22.266.175/0001-88
Fone / fax: 27-2122.2200

FERTILIZANTES HERINGER S.A.

UNIDADE: IMÓVEIS RONDONÓPOLIS - MT

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

SOPARCONSULT

04. METODOLOGIA UTILIZADA

4.1- Metodologia para Avaliação de Imóveis Urbanos – Glebas e Imóveis Rurais.

Utilizamos para o presente Laudo de Avaliação de imóveis urbanos e benfeitorias a norma NBR-16653-3 da ABNT e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE. Estas normas fixam diretrizes para avaliação de imóveis urbanos, de seus frutos e dos direitos sobre o mesmo.

O Grau de Fundamentação foi obtido pela aplicação do método comparativo de dados do mercado com aplicação de Inferência Estatística, com uso demo software especializado SISREG (Sistema de Regressão Linear) com elementos coletados junto ao mercado imobiliário local no nível de precisão III e fundamentação II, que é aquela que se louva em informações e na escolha dos elementos que contribuíram para a convicção do valor, os quais estão indicados de forma resumida porém atualizados, semelhantes, confiáveis e contemporâneos.

Para a avaliação dos terrenos verificamos valores de venda de similares na região circunvizinha, opinião de preços e pesquisa efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para áreas em oferta, e homogeneizadas para os mesmos padrões.

Observamos que, destas definições, avaliar é uma operação técnica que requer conhecimento e experiência, além de grande bom senso de julgamento para determinar o valor de um determinado bem, num dado momento.

Para a avaliação das edificações e benfeitorias, consideramos o método de custo determinando-se o custo de reprodução ou de substituição de construções similares, conforme projeto ou custos padrões oficiais com apuração de variáveis de acréscimos ou decréscimos, além das respectivas depreciações, considerando o estado de conservação em que se encontraram durante as vistorias técnicas. Os valores do custo/m2 foram retirados da tabela PINI, elaborada e divulgada mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil no Estado de SP, em cumprimento da Lei N° 4.591 (Revista Construção Mercado-SP.

Para avaliação dos prédios com estrutura de madeira, foram cotados os fabricantes, conforme projeto, e determinadas as depreciações de acordo com o estado de conservação constatado nas vistorias técnicas e vidas úteis remanescentes.

Portanto, como o avaliador nada mais faz do que medir uma magnitude econômica, ele procurou meios para que inevitáveis erros estiverem dentro da tolerância, atingindo desse modo o correto valor do mercado dos bens na data da avaliação.

Os signatários não assumem responsabilidade sobre matéria legal, fiscal ou engenharia, incluídas e implícitas para os exercícios de suas funções, principalmente estabelecidas por leis, códigos ou regulamentos próprios, tendo sido elaborado esta avaliação de acordo com as definições constantes na norma NBR-14653-2 da ABNT.

Também não foram efetuadas investigações no que concerne a defeito de títulos, hipotecas, superposição de divisão e outros por não integrarem ao objeto desta avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

SOPARCONSULT

4.2- Denominação do Valor Final

Conceito de Valor de Mercado:- Valor de mercado é o preço de uma livre compra e venda a vista.

Nas normas para avaliação de imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia - IBAPE, destacamos o sentido amplo de valor de mercado.

> *"O valor pelo qual se realizaria uma compra e venda entre as partes desejosas, mas não obrigadas e transação, ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado e admitindo prazo razoável para se encontrarem".*

SOPARCONSULT Consultores Empresariais Ltda
Rua XV de Novembro, 944 – conj 113 – Piracicaba-SP CEP 13.400.370 fone/fax: 19-34229811 e-mail: soparconsult@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

SOPARCONSULT

05 – IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIADOS

Terreno Parque Industrial Intermodal

Acesso à Chacara Heringer

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

SOPARCONSULT

5.1 - TERRENO

UNIDADE RONDONÓPOLIS - MT

	Terreno 1
IMÓVEL	Terreno Industrial
LOCALIZAÇÃO	Parque Industrial Intermodal de Rondonópolis - Rondonópolis / MT
ÁREA TOTAL	88.154,00 m^2
Inscrição Municipal	1078348
TÍTULOS DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 99.510 do 1º CRI Rondonópolis - MT.

	Terreno 2
IMÓVEL	CHÁCARA HERINGER
LOCALIZAÇÃO	BR 364 Km 197– Remanescente Fazenda Talimã – Cocal Cereais - Rondonópolis / MT
ÁREA TOTAL	100.000,00 m^2
Codigo Imóvel Rural	902.080.118.583-9
TÍTULOS DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 81.933 do 1º CRI Rondonópolis - MT.

5.2 – CONSTRUÇÕES / BENFEITORIAS

Sobre os terrenos não existem construções, somente terra nua

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

SOPARCONSULT

6- VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

BENFEITORIAS E INFRA ESTRUTURA

Terreno 1 - Parque Industrial Intermodal de Rondonópolis

6.1.1 – Terraplanagem

Sobre o terreno foram executadas obras com movimento de terra com nivelamento e compactação.

Terreno 2 – Chácara Heringer

6.1.2 – Terraplanagem

Área de terras nuas, sem benfeitorias.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

SOPARCONSULT

07. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

Tratamento Estatístico

7.1 – **TERRENO 1 – Parque Industrial Intermodal de Rondonópolis**

Valor resultante da homogeneização por fatores:

Elementos da Planilha de Homogeneização

1. R$ 168,75
2. R$ 180,00
3. R$ 147,00

média aritmética - R$ 165,25
Limite Superior (+30%) R$ 214,83
Limite Inferior (-30%) R$ 115,68

(todos os elementos estão adequados para a amostragem)

Desvio padrão R$ 16,78
T-Student

Limite superior – R$ 182,03
Limite inferior - R$ 148,47

Considerando os valores obtidos, o intervalo de Confiança, o nível de precisão, a média aritmética saneada e a atual conjuntura do mercado imobiliário, verificamos que o valor mais adequado ao imóvel é, portanto:

UNIDADE: LOTEAMENTO PARQUE INDUSTRIAL

R$ 160,00 por m2

Composição do valo do terreno:

Área	m2	R$ Unit	R$ Total
TERRENO Industria – Matr. 99510 – CRI Rondonópolis - MT	88.154,00	160,00	14.104.640,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

SOPARCONSULT

7.2 – TERRENO 2 – Chácara Heringer

Parque Industrial Intermodal de Rondonópolis

Valor resultante da homogeneização por fatores:

Elementos da Planilha de Homogeneização

3. R$ 33,75
4. R$ 31,50
4. R$ 42,88

média aritmética - R$ 36,04
Limite Superior (+30%) R$ 46,85
Limite Inferior (-30%) R$ 25,23

(todos os elementos estão adequados para a amostragem)

Desvio padrão R$ 6,03
T-Student

Limite superior – R$ 42,07
Limite inferior - R$ 30,01

Considerando os valores obtidos, o intervalo de Confiança, o nível de precisão, a média aritmética saneada e a atual conjuntura do mercado imobiliário, verificamos que o valor mais adequado ao imóvel é, portanto:

UNIDADE: LOTEAMENTO PARQUE INDUSTRIAL

R$ 38,00 por m2

Composição do valo do terreno:

Área	m2	R$ Unit	R$ Total
TERRENO Chácara Heringer - Matr. 99510 – CRI Rondonópolis - MT	100.000,00	38,00	3.800.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

ELEMENTO AVALIANDO	TERRENO RONDONÓPOLIS - MG	
LOCALIZAÇÃO	Heringer - TERRENO LOTEAMENTO INDUSTRIAL	
IMÓVEL	NEGOCIADO ☐ EM OFERTA ☐	Ft= 1
ÁREA	88000,00 m2	Fg= 1
VALOR	CONDIÇÃO: ☐ A VISTA ☐ A PRAZO	Fr= 1
FRENTE		Fk= 1
ÍNDICE LOCAL		Ftr= 1
MELHORAMEN-TOS PÚBLICOS	TODOS	Fm= 1
TOPOGRAFIA	PLANA (nivelada)	Ftop = 1
SUPERFÍCIE	SECA	Fs= 1
DATA	OFERTA: PESQUISA: mar/19	Fa= 1

Ft = Fator de Fonte
Fg = Fator de Profundidade ou Fator de Gleba
Fr = Redução a Preço a Vista
Fk = Fator de Frente
Ftr = Fator de Transposição
Ftop = Fator de Topografia
Fs = Fator de Superfície
Fa = Fator de Avaliação ou Correção Monetária

FC = Fator de Correção ou Fator de Homogeneização

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

ELEMENTO Nr. 01	Elemento comparativo 1		
FONTE	Site ImovelWeb		
CONTATO	Site ImovelWeb		
IMÓVEL	NEGOCIADO [ ] EM OFERTA [x]		Ft= 0,9
ÁREA	90000 m2		Fg= 0,8
VALOR	150,00 /M2 CONDIÇÃO: [X] A VISTA [ ] A PRAZO		Fr= 1
FRENTE			Fk= 1
ÍNDICE LOCAL			Ftr= 1,0
MELHORAMEN-TOS PÚBLICOS	TODOS		Fm= 1
TOPOGRAFIA	PLANA		Ftop = 1
SUPERFÍCIE	SECA		Fs= 1
DATA	OFERTA: PESQUISA: mar/19		Fa= 1

FATOR DE CORREÇÃO = FATOR DO IMÓVEL AVALIANDO / FATOR DO ELEMENTO COMPARATIVO

FC = Ff x Fg x Fr x Fk x Ftr x Fm x Ftop x Fs x Fa

Ff	Fg	Fr	Fk	Ftr	Fm	Ftop	Fs	Fa	Fc
0,9	1,25	1	1	1	1	1	1	1	1,125

Valor/m2 x FC	Valor Unitário Homogeneizado
150 x 1,13	168,75

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

ELEMENTO Nr. 02	Elemento comparativo		
FONTE	Site ImovelWeb		
CONTATO	Site ImovelWeb		
IMÓVEL	NEGOCIADO [ ] EM OFERTA [x]	Ft=	0,9
ÁREA	50000 m2	Fg=	0,8
VALOR	160,00 /M2 CONDIÇÃO: [X] A VISTA [ ] A PRAZO	Fr=	1
FRENTE	sem frente para rodovia	Fk=	1
ÍNDICE LOCAL		Ftr=	1,0
MELHORAMEN-TOS PÚBLICOS	TODOS	Fm=	1
TOPOGRAFIA	PLANA	Ftop =	1
ATUALIDADE		Fs=	1
DATA	OFERTA: PESQUISA: mar/19	Fa=	1

FATOR DE CORREÇÃO = $\frac{\text{FATOR DO IMÓVEL AVALIANDO}}{\text{FATOR DO ELEMENTO COMPARATIVO}}$

FC = Ff x Fg x Fr x Fk x Ftr x Fm x Ftop x Fs x Fa

Ff	Fg	Fr	Fk	Ftr	Fm	Ftop	Fs	Fa	Fc
0,9	1,25	1	1	1	1	1	1	1	1,125

Valor/m2 x FC	Valor Unitário Homogeneizado
160 x 1,13	180,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

ELEMENTO Nr. 03	Elemento comparativo						
FONTE	Site ImovelWeb						
CONTATO	Site ImovelWeb						
IMÓVEL	NEGOCIADO [ ]			EM OFERTA [X]		Ft=	0,9
ÁREA	30000,00	M2	área edificanti 6000 m2			Fg=	1
VALOR	120,00	/m2	CONDIÇÃO:	[X] A VISTA	[ ] A PRAZO	Fr=	1
FRENTE						Fk=	1
ÍNDICE LOCAL						Ftr=	0,80
MELHORAMEN-TOS PÚBLICOS	sem					Fm=	1
TOPOGRAFIA	plana					Ftop =	1
SUPERFÍCIE	SECA					Fs=	1
DATA	OFERTA:		PESQUISA:	mar/19		Fa=	1

FATOR DE CORREÇÃO = FATOR DO IMÓVEL AVALIANDO / FATOR DO ELEMENTO COMPARATIVO

FC = Ff x Fg x Fr x Fk x Ftr x Fm x Ftop x Fs x Fa

Ff	Fg	Fr	Fk	Ftr	Fm	Ftop	Fs	Fa	Fc
0,9	1	1	1	1,25	1	1	1	0,1	1,225

Valor/m2 x FC	Valor Unitário Homogeneizado
120,00 x 1,23	147,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

ELEMENTO AVALIANDO	TERRENO RONDONÓPOLIS - MG	
LOCALIZAÇÃO	Heringer - Chácara Heringer - 100.000,00 m²	
IMÓVEL	NEGOCIADO ☐ EM OFERTA ☐	Ft= 1
ÁREA	88000,00 m2	Fg= 1
VALOR	CONDIÇÃO: ☐ A VISTA ☐ A PRAZO	Fr= 1
FRENTE		Fk= 1
ÍNDICE LOCAL		Ftr= 1
MELHORAMEN-TOS PÚBLICOS	TODOS	Fm= 1
TOPOGRAFIA	PLANA (nivelada)	Ftop = 1
SUPERFÍCIE	SECA	Fs= 1
DATA	OFERTA: PESQUISA: mar/19	Fa= 1

Ft = Fator de Fonte
Fg = Fator de Profundidade ou Fator de Gleba
Fr = Redução a Preço a Vista
Fk = Fator de Frente
Ftr = Fator de Transposição
Ftop = Fator de Topografia
Fs = Fator de Superfície
Fa = Fator de Avaliação ou Correção Monetária

FC = Fator de Correção ou Fator de Homogeneização

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

ELEMENTO Nr. 01	Elemento comparativo 1	
FONTE	Site ImovelWeb	
CONTATO	Site ImovelWeb	
IMÓVEL	NEGOCIADO [ ] EM OFERTA [x]	Ft= 0,9
ÁREA	90000 m2	Fg= 0,8
VALOR	30,00 /M2 CONDIÇÃO: [X] A VISTA [ ] A PRAZO	Fr= 1
FRENTE		Fk= 1
ÍNDICE LOCAL		Ftr= 1,0
MELHORAMEN-TOS PÚBLICOS	TODOS	Fm= 1
TOPOGRAFIA	PLANA	Ftop = 1
SUPERFÍCIE	SECA	Fs= 1
DATA	OFERTA: PESQUISA: mar/19	Fa= 1

FATOR DE CORREÇÃO = FATOR DO IMÓVEL AVALIANDO / FATOR DO ELEMENTO COMPARATIVO

FC = Ff x Fg x Fr x Fk x Ftr x Fm x Ftop x Fs x Fa

Ff	Fg	Fr	Fk	Ftr	Fm	Ftop	Fs	Fa	Fc
0,9	1,25	1	1	1	1	1	1	1	1,125

Valor/m2 x FC	Valor Unitário Homogeneizado
30 x 1,13	33,75

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

ELEMENTO Nr. 02	Elemento comparativo		
FONTE	Site ImovelWeb		
CONTATO	Site ImovelWeb		
IMÓVEL	NEGOCIADO [ ] EM OFERTA [x]	Ft=	0,9
ÁREA	50000 m2	Fg=	0,8
VALOR	28,00 /M2 CONDIÇÃO: [X] A VISTA [ ] A PRAZO	Fr=	1
FRENTE	sem frente para rodovia	Fk=	1
ÍNDICE LOCAL		Ftr=	1,0
MELHORAMEN-TOS PÚBLICOS	TODOS	Fm=	1
TOPOGRAFIA	PLANA	Ftop =	1
ATUALIDADE		Fs=	1
DATA	OFERTA: PESQUISA: mar/19	Fa=	1

FATOR DE CORREÇÃO = FATOR DO IMÓVEL AVALIANDO / FATOR DO ELEMENTO COMPARATIVO

FC = Ff x Fg x Fr x Fk x Ftr x Fm x Ftop x Fs x Fa

Ff	Fg	Fr	Fk	Ftr	Fm	Ftop	Fs	Fa	Fc
0,9	1,25	1	1	1	1	1	1	1	1,125

Valor/m2 x FC	Valor Unitário Homogeneizado
28 x 1,13	31,50

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

ELEMENTO Nr. 03	Elemento comparativo						
FONTE	Site ImovelWeb						
CONTATO	Site ImovelWeb						
IMÓVEL	NEGOCIADO [ ]			EM OFERTA [X]		Ft=	0,9
ÁREA	30000,00	M2	área edificanti 6000 m2			Fg=	1
VALOR	35,00	/m2	CONDIÇÃO:	[X] A VISTA	[ ] A PRAZO	Fr=	1
FRENTE						Fk=	1
ÍNDICE LOCAL						Ftr=	0,80
MELHORAMEN-TOS PÚBLICOS	sem					Fm=	1
TOPOGRAFIA	plana					Ftop =	1
SUPERFÍCIE	SECA					Fs=	1
DATA	OFERTA:		PESQUISA:	mar/19		Fa=	1

FATOR DE CORREÇÃO = $\frac{\text{FATOR DO IMÓVEL AVALIANDO}}{\text{FATOR DO ELEMENTO COMPARATIVO}}$

FC = Ff x Fg x Fr x Fk x Ftr x Fm x Ftop x Fs x Fa

Ff	Fg	Fr	Fk	Ftr	Fm	Ftop	Fs	Fa	Fc
0,9	1	1	1	1,25	1	1	1	0,1	1,225

Valor/m2 x FC	Valor Unitário Homogeneizado
35,00 x 1,23	42,88

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

SOPARCONSULT

RELATÓRIO DOS BENS AVALIADOS

SOPARCONSULT Consultores Empresariais Ltda
Rua XV de Novembro, 944 – conj 113 – Piracicaba-SP CEP 13.400.370 fone/fax: 19-34229811 e-mail: soparconsult@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

FERTILIZANTES HERINGER S.A.

SOPARCONSULT

UNIDADE: RONDONÓPOLIS - MT

RELATÓRIO DOS BENS AVALIADOS - POR ORDEM DE CONTA CONTÁBIL - DATA BASE 28/02/2019

ITEM	CONTA CONTÁBIL	DESCRIÇÃO DOS BENS	DEPTO	EST	VALORES - R$	
					NOVO	AVALIADO
621	Terrenos	Terreno Parque Industrial De Rondonópolis - Área 88.154,00 M² - Matricula Nº 99.510 - Cri Rondonópolis - Mt	Terreno	100	14.104.640,00	14.104.640,00
622	Terrenos	Terreno Chácara Heringer - Br Br 364 Km 197– Matrícula Nº 81.933 +- Cri Rondonópolis / Mt	Terreno	100	3.800.000,00	3.800.000,00
	Terrenos Total				**17.904.640,00**	**17.904.640,00**
	Total Geral				**17.904.640,00**	**17.904.640,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

SOPARCONSULT

08. TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluídos todos os procedimentos técnicos e normativos, admissíveis em Engenharia de Avaliações, certificamos que o valor de mercado dos bens imóveis de propriedade da **FERTILIZANTES HERINGER S.A. – IMÓVEIS EM RONDONÓPOLISD / MT** objeto deste Laudo, é de R$ 17.904.640,00 (Dezessete milhões, novecentos e quatro mil, seiscentos e quarenta reais), para a data base de 28/02/2019. Vai o presente Laudo impresso em 24 (Vinte e quatro) folhas digitalizadas de um só lado, sendo esta datada e assinada, ficando os signatários à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizer necessário.

Possuindo ainda 05 anexos, que tem por objetivo confirmar e comprovar nossa proposição.

Piracicaba, 30 de Março de 2.019.

SOPARCONSULT CONSULTORES EMPRESARIAIS LTDA
Edison F. Guassi - diretor

Responsáveis Técnicos:

Lucio Antonio Lemes
Engº civil
CREA: 0601035461

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

SOPARCONSULT

ANEXO 01

AMOSTRAGEM FOTOGRÁFICA

SOPARCONSULT Consultores Empresariais Ltda
Rua XV de Novembro, 944 – conj 113 – Piracicaba-SP CEP 13.400.370 fone/fax: 19-34229811 e-mail: soparconsult@uol.com.br

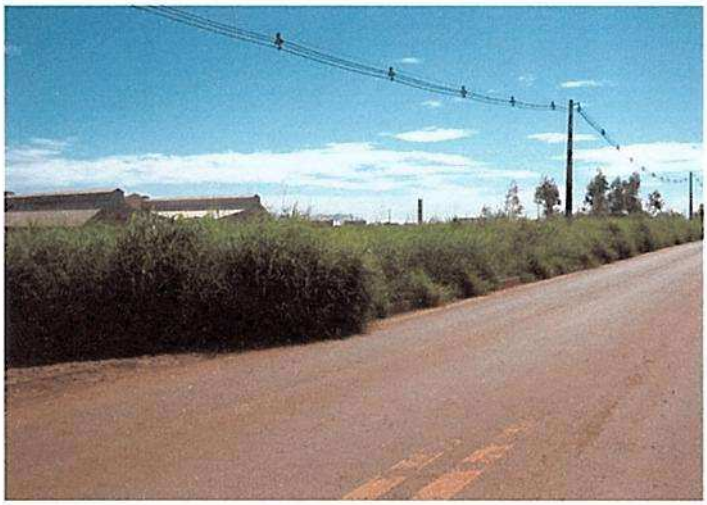
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

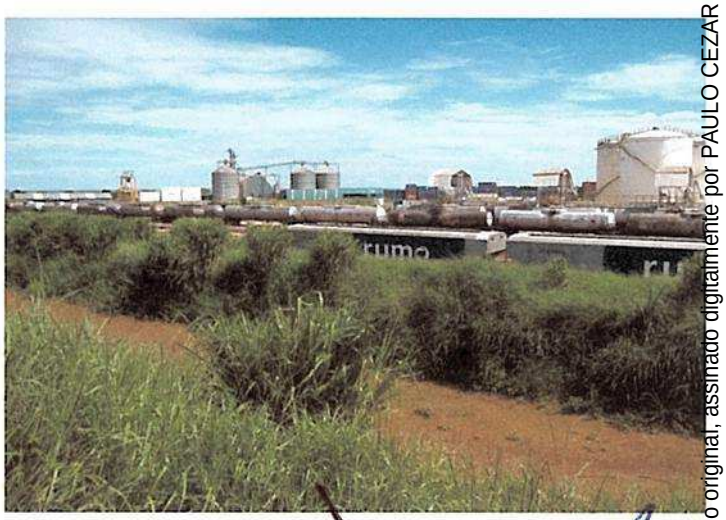
SOPARCONSULT

FERTILIZANTES HERINGER S.A.

Unidade: RONDONÓPOLIS - MT

Terreno - Parque Industrial Intermodal





Amostragem Fotográfica

Soparconsult Consultores Empresariais Ltda.
R. XV de Novembro, 944 - 11º A - Sala 113 - CEP. 13.400-911 - Piracicaba SP. - Fone: (19) 3422-9811 - E-mail: soparconsult@uol.com.br

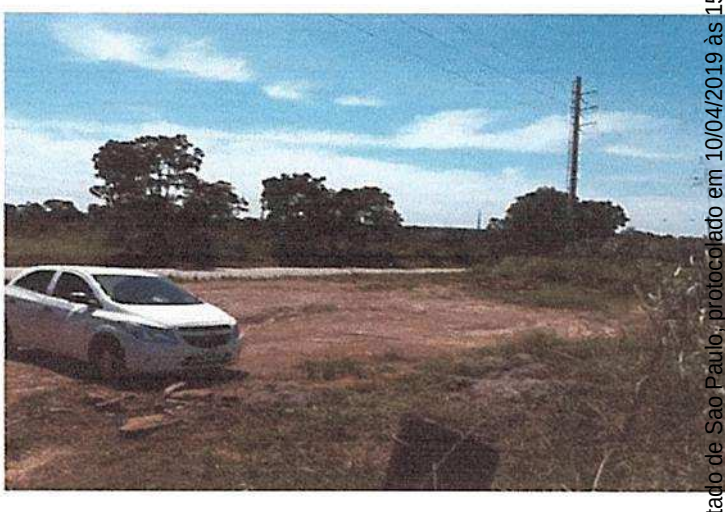
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

SOPARCONSULT

FERTILIZANTES HERINGER S.A.

UNIDADE: RONDONÓPOLIS - MT

Chácara Heringer



Amostragem Fotográfica

Soparconsult Consultores Empresariais
R. XV de Novembro,944 - 11º a. Sala 113 - CEP 13.400-911 - Piracicaba SP - Fone: (19) 3422-9811 - E-mail: soparconsult@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

SOPARCONSULT

ANEXO 02

TÍTULOS DE PROPRIEDADE

SOPARCONSULT Consultores Empresariais Ltda
Rua XV de Novembro, 944 – conj 113 – Piracicaba-SP CEP 13.400.370 fone/fax: 19-34229811 e-mail: soparconsult@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

BEL. ROSANGELA A. GARCIA PERES
TABELIÃ E OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL — LIVRO 2

COMARCA DE RONDONÓPOLIS
ESTADO DE MATO GROSSO

MATRÍCULA Nº 99.510

MATRÍCULA Nº 99510 | Data 22 de novembro de 2012 | FLS 1

Oficial

Prenotação n. 245.421, em 21 de novembro de 2012.
Um lote de terreno para construção sob n. **10**, localizado no loteamento "PARQUE INDUSTRIAL INTERMODAL DE RONDONÓPOLIS", zona urbana desta cidade, com 88.154m², dentro dos seguintes limites e confrontações: Inicia-se no marco P45 de coordenada N-8.152.298,859m e E-746.838,164m, segue confrontando com o Lote 11 com distância de 441,200m até o ponto P48 coordenadas N-8.151.859,387m e E-746.877,159m, segue confrontando com a rua C com distância de 200,000m até o ponto P47 de coordenadas N-8.151.841,702m e E-746.677,943m, segue confrontando com a rua C com distância de 59,4334m até o ponto P105 de coordenadas N-8.151.900,902m e E-746.672,688m, segue confrontando com o Lote M com distância de 380,8673m até o ponto P46 de coordenadas N-8.152.280,278m e E-746.639,009m, segue confrontando com o Lote-H Pera Ferroviária com distância de 200,020m até o ponto P45 de coordenada N-8.152.298,859m e E-746.838,164m, vértice inicial da descrição desse perímetro. **PROPRIETÁRIA: ALL – AMÉRICA LATINA LOGÍSTICA S.A**, com sede na rua Emilio Bertolini, n. 100, sala n. 01, Vila Oficinas, Curitiba-PR, inscrita no CNPJ/MF sob n. 02.387.241/0001-60, com seu Estatuto Social devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Paraná, sob n. 41300019886, em 13/12/2001; Alteração Posterior consolidada do Estatuto Social datada de 30/04/2010, registrada na mesma Junta sob n. 20105516775, em 19/05/2010; e Certidão simplificada sob código n. 10/623059-0, emitida em 24/06/2010, pela Junta Comercial do Estado do Paraná-PR. TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula n. 92.047, livro 2, desta Serventia Registral. Destina-se o imóvel objeto da presente matrícula a implantação de indústrias de granéis sólidos e/ou de fertilizantes, ou afins. É de obrigação do adquirente do lote promover a execução das obras de coleta, tratamento e destinação dos resíduos sólidos, coleta, tratamento e destinação de efluentes e esgoto cloacal e captação de água (para fins de uso potável e/ou serviço), referente ao lote adquirido, que deverá ser aprovado junto ao SANEAR e ao órgão ambiental. Pelo menos 25% da área do lote deverá ser destinada para estacionamento. A área permeável mínima deve ser de 15% da área do lote e deverá ser prevista a construção de uma bacia de detenção com volume mínimo calculado de acordo com o anexo 1 do memorial, parte integrante do processo do loteamento. A bacia de detenção do lote deverá ser interligada à rede geral de drenagem pluvial do CIR, ficando sua execução a cargo do adquirente. Emolumentos R$ 47,90. A Escrevente Juramentada MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

Av.1/99.510, em 22/11/2012. **Cancelado**
REMISSÃO DE RESERVA FLORESTAL: Pelo Termo de Responsabilidade e Preservação de Floresta datado de 09/08/1990, firmado entre o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis Superintendência Regional em Mato Grosso e a Agropecuária Maggi Ltda, devidamente averbado sob n. 12/24.945, em 22/08/1990, remetido para a Av.1/89.528 em 22/11/2010; para a Av.1/89.573 em 30/11/201; e para a Av.1/92.047 em 09/05/2011, a então proprietária se compromete por si e seus herdeiros ou sucessores a preservar uma área com 285,96 há, composta de floresta ou forma de vegetação existente no imóvel, cuja parte é correspondente a 20% da área do imóvel desta matrícula, ficando gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização expressa do IBAMA, a requerimento do interessado. A Escrevente Juramentada MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

Av.2/99.510, em 22/11/2012. **Cancelado**
REMISSÃO DE SERVIDÃO DE RESERVA FLORESTAL: Pelo Termo de Averbação de Servidão de Reserva Legal n. 069/2005 – Processo n. 5657/2001 – Data: 11/12/2001, firmado aos 05/04/2005, entre a empresa Agropecuária Maggi

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

COMARCA DE RONDONÓPOLIS
ESTADO DE MATO GROSSO

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL — LIVRO 2

BEL.ª ROSANGELA A. GARCIA PERES
TABELIÃ E OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA Nº 99510 | Data 22 de novembro de 2012 | FLS 1

Oficial

Ltda, e a Fundação Estadual do Meio Ambiente – FEMA, devidamente averbado sob n. 16/22.595, em 03/05/2005, e averbado sob n. 27/24.945, em 03/05/2005, remetido para a Av.2/89.528, em 22/11/2010, para a Av.2/89.573, em 30/11/2010, e para Av.2/92.047, em 09/05/2011, nesta Serventia, com amparo no art. 16, § 4º e 44-A da Lei nº 4.771 de 15/09/1965 (dispositivos alterados pela Medida Provisória nº 2.166-67/2001), faz-se esta averbação para constar que **instituiu a servidão florestal em 45,3819 ha, naquele imóvel, em caráter permanente e voluntário, renunciando aos direitos de exploração e supressão da vegetação nativa (cerrado), cuja servidão florestal constitui reserva legal do imóvel objeto desta matrícula.** A Escrevente Juramentada MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

R.3/99.510, em 12/09/2013. Prenotação sob n. 258.982, em 12/09/2013. COMPRA E VENDA: Pela Escritura Pública de Compra e Venda lavrada aos 11/09/2013, às fls. 159/164vº, do livro seqüencial 12-X, do 1º Tabelionato e Registro de Imóveis desta comarca, pelo preço de R$ 4.576.000,00, a proprietária, ALL - AMÉRICA LATINA LOGÍSTICA S.A, com sede na rua Emilio Bertolini, n. 100, sala n. 01, Vila Oficinas, Curitiba-PR, inscrita no CNPJ/MF sob n. 02.387.241/0001-60, com seu Estatuto Social devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Paraná-JUCEPAR, sob n. 41300019886, em 13/12/2001, posteriormente consolidado conforme Ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada em 27/04/2012, devidamente registrada sob n. 20123193915, em 14/05/2012, na mesma Junta; e Certidão Simplificada sob código n. 13/424211-4, emitida em 31/07/2013, pela Junta Comercial do Paraná-JUCEPAR, **VENDEU** o imóvel objeto da presente matrícula com inscrição municipal sob n. 1078348, para **FERTILIZANTES HERINGER S.A**, com filial rua Alberto Saddi n. 1085 - Distrito Industrial, no Município de Rondonópolis, Estado de Mato Grosso, inscrita no CNPJ sob n. 22.266.175/0032-84, com Estatuto Social aprovado pela Ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada em 07/03/2007, que é representada por seus Diretores, nomeados com mandato de dois anos, conforme Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 10/04/2013, registrada na Junta Comercial do Estado do Espírito Santo sob n. 20130276340 em 16/04/2013; sem condição suspensiva ou resolutiva. Apresentou na escritura: Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, n. 001122013-14001241, emitida em 03/06/2013, com vencimento em 30/11/2013, confirmada a certidão em 04/09/2013, via internet; e Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Ministério da Fazenda, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, Secretaria da Receita Federal do Brasil, código de controle da certidão n. EF59.90A4.7055.A81F, emitida às 10:00:07, do dia 04/09/2013, com vencimento em 03/03/2014, confirmada a certidão em 04/09/2013, via internet. Emolumentos R$ 3.116,60. A Escrevente Juramentada MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

Av.4/99.510, em 20/09/2013. Prenotação nº 257.990 em 23/08/2013. CANCELAMENTO DE REMISSÕES. Pelo requerimento datado de 16/08/2013, procede-se a presente averbação para constar que, com fundamento na Lei Federal nº 12.651/2012 alterada pela Lei Federal nº 12.727/2012, ficam canceladas a remissão de reserva florestal objeto da **Av.1** e a remissão de servidão de reserva florestal objeto da **Av.2** nesta matrícula em razão da mudança na natureza do imóvel de rural para urbana e registro do loteamento urbano. Emolumentos: R$ 10,10 cada, cancelados 2 atos. Totalizado R$ 20,20. A Escrevente Juramentada MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

Cont. fls. 1-A

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

Tabelião e Oficial de R.G.I.

MATRÍCULA Nº 99510 | Data 22 de novembro de 2012 | FLS 1A

Oficial

Av.5/99.510, em 30/04/2015. Prenotação n. 287.700, em 28/04/2015. DECLARAÇÃO: Pela Escritura Pública Declaratória lavrada aos 28 de abril de 2015, às fls. 35/35 do livro sequencial n. 14-D, no 1º Tabelionato e Registro de Imóveis desta comarca, faz-se a presente averbação para constar que a adquirente do R.3 da presente matricula **FERTILIZANTES HERINGER S.A (matriz), é inscrita no CNPJ/MF sob n. 22.266.175/0001-88, situada na avenida Idalino Carvalho, s/n., bairro Areinha, Viana-ES.** Emolumentos R$ 10,50. A Escrevente Juramentada MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

R.6/99.510, em 30/04/2015. Prenotação n. 286.475, em 01/04/2015. HIPOTECA DE 1º GRAU: Pela Escritura Pública de Contrato de Financiamento Mediante Abertura de Crédito N.14.2.1064-1, lavrada aos 13 de março de 2015, às fls. 116/130 do livro n. 7700, no Cartório do 17º Oficio de Notas, da cidade e comarca do Rio de Janeiro-RJ, o **BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL – BNDES**, empresa pública federal, com sede em Brasília-DF e serviços na cidade do Rio de Janeiro-RJ, na avenida República do Chile, n. 100, inscrito no CNPJ/MF sob n. 33.657.248/0001-89, abre à beneficiária **FERTILIZANTES HERINGER S.A**, sociedade anônima, com sede na cidade de Viana-ES, na rua Idalino Carvalho, s/n., Parque Industrial, inscrita no CNPJ/MF sob n. 22.266.175/0001-88, um crédito no valor de **R$ 110.184.000,00** (cento e dez milhões, cento e oitenta e quatro mil reais), dividido em 10 (dez) subcréditos nos valores a seguir: **I – Subcrédito "A" – R$ 11.193.000,00 (onze milhões cento e oitenta e três mil reais)**, à conta dos seus recursos ordinários, que são compostos, dentre outras fontes, pelos recursos do Fundo de Amparo ao Trabalhador – FAT, pelos recursos originários do FAT – Depósitos Especiais e do Fundo de Participação PIS/PASEP, respeitada quanto à sua alocação, a legislação aplicável a cada uma das aludidas fontes, observado o disposto no Parágrafo Segundo da Cláusula Segunda; **II – Subcrédito "B" – R$ 7.462.000,00 (sete milhões quatrocentos e sessenta e dois mil reais)**, à conta de recursos ordinários do BNDES, que são compostos, dentre outras fontes, pelos recursos do Fundo de Amparo ao Trabalhador – FAT, pelos recursos originários do FAT – Depósitos Especiais e do Fundo de Participação PIS/PASEP, respeitada quanto à sua alocação, a legislação aplicável a cada uma das aludidas fontes, observado o disposto no Parágrafo Quarto da Cláusula Segunda; **III – Subcrédito "C" – R$ 6.255.000,00 (seis milhões duzentos e cinquenta e cinco mil reais)**, à conta de recursos ordinários do BNDES, que são compostos, dentre outras fontes, pelos recursos do Fundo de Amparo ao Trabalhador – FAT, pelos recursos originários do FAT – Depósitos Especiais e do Fundo de Participação PIS/PASEP, respeitada quanto à sua alocação, a legislação aplicável a cada uma das aludidas fontes, observada a sistemática prevista para o Programa BNDES de Sustentação do Investimento – BNDES PSI, ao amparo da legislação federal em vigor, bem como da regulamentação expedida pelo Conselho Monetário Nacional e pelo Ministro de Estado da Fazenda, bem como o disposto no Parágrafo Terceiro da Cláusula Segunda; **IV – Subcrédito "D" – R$ 15.841.000,00 (quinze milhões oitocentos e quarenta e um mil reais)**, à conta de recursos ordinários, que são compostos, dentre outras fontes, pelos recursos do Fundo de Amparo ao Trabalhador – FAT, pelos recursos originários do FAT – Depósitos Especiais e do Fundo de Participação PIS/PASEP, respeitada quanto à sua alocação, a legislação aplicável a cada uma das aludidas fontes, observado o disposto no Parágrafo Segundo da Cláusula Segunda; **V – Subcrédito "E" – R$ 10.561.000,00 (dez milhões quinhentos e sessenta e um mil reais)**, à conta de recursos ordinários do BNDES, que são compostos, dentre outras fontes, pelos recursos do Fundo de Amparo ao Trabalhador – FAT, pelos recursos originários do FAT – Depósitos Especiais e do Fundo de Participação PIS/PASEP, respeitada quanto à sua alocação, a legislação

99.510 MATRÍCULA Nº
COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO
REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL LIVRO 2
BEL.ª ROSANGELA A. GARCIA PERES TABELIÃ E OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

COMARCA DE RONDONÓPOLIS
ESTADO DE MATO GROSSO

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL LIVRO 2

BEL.ª ROSANGELA A. GARCIA PERES
TABELIÃ E OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

aplicável a cada uma das aludidas fontes, observado o disposto no Parágrafo Quarto da Cláusula Segunda; **VI – Subcrédito "F" – R$ 6.900.000,00 (seis milhões novecentos mil reais)**, à conta de recursos ordinários do BNDES, que são compostos, dentre outras fontes, pelos recursos do Fundo de Amparo ao Trabalhador – FAT, pelos recursos originários do FAT – Depósitos Especiais e do Fundo de Participação PIS/PASEP, respeitada quanto à sua alocação, a legislação aplicável a cada uma das aludidas fontes, observada a sistemática prevista para o Programa BNDES de Sustentação do Investimento – BNDES PSI, ao amparo da legislação federal em vigor, bem como da regulamentação expedida pelo Conselho Monetário Nacional e pelo Ministro de Estado da Fazenda, bem como o disposto no Parágrafo Terceiro da Cláusula Segunda; **VII – Subcrédito "G" – R$ 23.941.000,00 (vinte e três milhões novecentos e quarenta e um mil reais)**, à conta de recursos ordinários, que são compostos, dentre outras fontes, pelos recursos do Fundo de Amparo ao Trabalhador – FAT, pelos recursos originários do FAT – Depósitos Especiais e do Fundo de Participação PIS/PASEP, respeitada quanto à sua alocação, a legislação aplicável a cada uma das aludidas fontes, observado o disposto no Parágrafo Segundo da Cláusula Segunda; **VIII – Subcrédito "H" – R$ 15.961.000,00 (quinze milhões novecentos e sessenta e um mil reais)**, à conta de recursos ordinários do BNDES, que são compostos, dentre outras fontes, pelos recursos do Fundo de Amparo ao Trabalhador – FAT, pelos recursos originários do FAT – Depósitos Especiais e do Fundo de Participação PIS/PASEP, respeitada quanto à sua alocação, a legislação aplicável a cada uma das aludidas fontes, observado o disposto no Parágrafo Quarto da Cláusula Segunda; **IX – Subcrédito "I" – R$ 11.400.000,00 (onze milhões quatrocentos mil reais)**, à conta de recursos ordinários do BNDES, que são compostos, dentre outrasfontes, pelos recursos do Fundo de Amparo ao Trabalhador – FAT, pelos recursos originários do FAT – Depósitos Especiais e do Fundo de Participação PIS/PASEP, respeitada quanto à sua alocação, a legislação aplicável a cada uma das aludidas fontes, observada a sistemática prevista para o Programa BNDES de Sustentação do Investimento – BNDES PSI, ao amparo da legislação federal em vigor, bem como da regulamentação expedida pelo Conselho Monetário Nacional e pelo Ministro de Estado da Fazenda, bem como o disposto no Parágrafo Terceiro da Cláusula Segunda; **X – Subcrédito "J" – R$ 670.000,00 (seiscentos e setenta mil reais)**, à conta de recursos ordinários, que são compostos, dentre outras fontes, pelos recursos do Fundo de Amparo ao Trabalhador – FAT, pelos recursos originários do FAT – Depósitos Especiais e do Fundo de Participação PIS/PASEP, respeitada quanto à sua alocação, a legislação aplicável a cada uma das aludidas fontes, observado o disposto no Parágrafo Segundo da Cláusula Segunda. O crédito ora aberto é destinado à: **I – Subcréditos "A" e "B"**–implantação da unidade industrial de mistura e ensaque de fertilizantes NPK, localizada em Rio Grande/RS, com capacidade de 240 mil t/ano; **II – Subcrédito "C"** – aquisição de maquinas e equipamentos nacionais, que se enquadrem nos critérios da Agencia Especial de Financiamento Industrial – FINAME, necessários ao projetomencionado no inciso I, acima;**III – Subcréditos "D" e "E"** – implantação da unidade industrial de mistura e ensaque de fertilizantes NPK, localizada em Cabdeias/BA, com capacidade de 300 mil t/ano;**IV – Subcrédito "F"** – aquisição de maquinas e equipamentos nacionais, que se enquadrem nos critérios da Agencia Especial de Financiamento Industrial – FINAME, necessários ao projetomencionado no inciso III, acima; **V – Subcréditos "G" e "H"** – implantação da unidade industrial de mistura e ensaque de fertilizantes NPK, localizada em Rondonópolis-MT, com capacidade de 500 mil t/ano; **VI – Subcrédito "I"** – aquisição de maquinas e equipamentos nacionais, que se enquadrem nos critérios da Agencia Especial de Financiamento Industrial – FINAME, necessários ao projetomencionado no inciso V,

Cont. fls. 1-B

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

BEL. ROSANGELA A. GARCIA PERES
TABELIÃ E OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL LIVRO 2
COMARCA DE RONDONÓPOLIS
ESTADO DE MATO GROSSO
MATRÍCULA Nº 99.510

acima; **VII – Subcrédito "J"** – investimentos sociais a serem realizados no âmbito da comunidade. DISPONIBILIDADE DO CRÉDITO: O crédito será posto a disposição da BENEFICIÁRIA parceladamente no prazo de até 30 (trinta) meses para os subcréditos "A" e "B", até 18 (dezoito) meses para os subcréditos "D" e "E", e até 33 (trinta e três) meses para os subcréditos "G", "H" e "J". E o total do crédito dos subcréditos "C", "F" e "I" deve ser utilizado no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses a contar da data da emissão deste Contrato, sendo esse prazo improrrogável. AMORTIZAÇÃO - O principal da divida de cada Subcrédito deste Contrato deve ser pago ao BNDES da seguinte forma: os subcréditos "A" e "B" em 66 (sessenta e seis) prestações mensais e sucessivas, vencendo a primeira prestação em 15/10/2017, os subcréditos"D" e "E" em 78 (setenta e oito) prestações mensais e sucessivas, vencendo a primeira prestação em 15/10/2016, os subcréditos"C", "F" e "I" em 74 (setenta e quatro) prestações mensais e sucessivas, vencendo a primeira prestação em 15/04/2017, e os subcréditos"G", "H" e "J" em 63 (sessenta e três) prestações mensais e sucessivas, vencendo a primeira prestação em 15/01/2018. **A BENEFICIÁRIA compromete-se a liquidar no dia 15/05/2023, com a última prestação de amortização, todas as obrigações decorrentes deste Contrato.** GARANTIA: Para assegurar o pagamento de quaisquer obrigações decorrentes deste Contrato, como o principal da divida, juros, comissões, pena convencional, multas e despesas a BENEFICIÁRIA dá ao BNDES **em primeira hipoteca, o imóvel objeto da presente matricula**, avaliado em R$ 5.361.000,00 (cinco milhões, trezentos e sessenta e um mil reais) em 09/10/2014; e ainda na condição de intervenientes, **DALTON DIAS HERINGER**, brasileiro, engenheiro agrônomo, casado pelo regime da comunhão de bens, anterior a vigência da Lei 6.515/77, com Eny de Miranda Heringer, portador da CI/RG n. 3.399.459-SSP/ES, inscrito no CPF/MF sob o n. 071.645.997-34, residente e domiciliado na avenida Irene Karcher, n. 620, bairro Betel, município de Paulínia-SP e **ENY DE MIRANDA HERINGER**, brasileira, do lar, casada pelo regime da comunhão de bens, anterior a vigência da Lei 6.515/77, com Dalton Dias Heringer, portadora da CI/RG n. M-807.316-SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o n. 008.091.327-02, residente e domiciliada na avenida Irene Karcher, n. 620, bairro Betel, município de Paulínia-SP, sujeitando-se as partes às demais cláusulas e condições da escritura. Apresentou na escritura: Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Ministério da Fazenda, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, Receita Federal, expedida em 23/02/2015, código de controle da certidão: n. 9EF9.B64D.8EF6.0617, com vencimento em 22/08/2015; Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas com efeitos de Negativa n. 85505511/2015 expedida em 10/03/2015 com vencimento em 05/09/2015. Emolumentos R$ 3.259,90. A Escrevente Juramentada MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

Av.7/99.510, em 03/08/2015. Prenotação n. 291.971 em 16/07/2015. RERRATIFICAÇÃO: Pela Escritura Pública de Rerratificação datada de 01/07/2015, lavrada às folhas n. 135/137, do livro n. 7700, no Cartório do 17° Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ, à Escritura Pública do Contrato de Financiamento Mediante Abertura de Crédito n. 14.2.1064.1, adiante designado simplesmente CONTRATO, celebrado entre o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES e a FERTILIZANTES HERINGER S/A, e como intervenientes Dalton Dias Heringer e Eny de Miranda Heringer, por Escritura pública de 13 de março de 2015, lavrada às fls. 116/130, do livro n. 7700, no 17° Ofício de Notas da Comarca da Capital do Rio de Janeiro-RJ, registrada no R.6 desta matrícula em 30/04/2015, faz-se esta averbação para constar que as partes retificam a **Cláusula Sétima** da referida escritura, que passa a vigorar com a seguinte redação: "**SÉTIMA AMORTIZAÇÃO** – O principal da dívida decorrente de cada subcrédito deste Contrato deve ser pago ao

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

COMARCA DE RONDONÓPOLIS
ESTADO DE MATO GROSSO

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL LIVRO 2

BEL.ª ROSANGELA A. GARCIA PERES
TABELIÃ E OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA Nº 99510 | Dala 22 de novembro de 2012 | FLS 1

Oficial

BNDES da seguinte forma: I - Subcréditos "A" e "B": em 66 (sessenta e seis) prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo da dívida, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, vencendo-se a primeira prestação em 15 (quinze) de outubro de 2017, observado o disposto na Cláusula Décima Nona. II – Subcréditos "D" e "E": em 78 (setenta e oito) prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo da dívida, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, vencendo-se a primeira prestação em 15 (quinze) de outubro de 2016, observado o disposto na Cláusula Décima Nona. III Subcréditos "C", "F" e "I": em **72 (setenta e duas)** prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo da dívida, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, vencendo-se a primeira prestação em 15 (quinze) de abril de 2017, observado o disposto na Cláusula Décima Nona. IV Subcréditos "G", "H" e "J": em 63 (sessenta e três) prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo da dívida, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, vencendo-se a primeira prestação em 15 (quinze) de janeiro de 2008, observado o disposto na Cláusula Décima Nona. Parágrafo Único A BENEFICIÁRIA compromete-se a liquidar no dia **15 de março de 2023**, com a última prestação de amortização, todas as obrigações decorrentes deste Contrato." Pela presente escritura, retificam a referida escritura naquela parte, ratificando-a em todos os seus demais termos para que produza os seus efeitos legais, e que aquela se integre a esta, formando um todo único e indivisível para todos os fins de direito. Emolumentos R$ 10,50. A Escrevente Juramentada MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS
Hélio Cavalcanti Garcia
Oficial

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973.
Rondonópolis-MT, 04 de fevereiro de 2019.
Código do(s) Ato(s): 176,177
Selo Digital: BFS 45389 Valor: 37,20
Consulte no site: www.tjmt.jus.br/selos
Válido por 30(trinta) dias

Maria de Lourdes Almeida Cabral
Escrevente Juramentada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

81.933

MATRÍCULA Nº 81.933 | Data 22 de Abril de 2008 | FLS 1

Oficial

IMÓVEL

Prenotação nº 188.774, em 11/04/2008.
Uma área de terras com 10,0000 ha (DEZ HECTARES), denominada **CHÁCARA HERINGER**, situada na zona rural do Município e Comarca de Rondonópolis-MT. Formato: Polígono retangular, dentro dos seguintes limites e confrontações: LIMITES: Norte (N): Faixa de domínio da BR-364; Sul (S): Terras remanescentes da Fazenda Talimã; Leste (E): Terras remanescentes de Fazenda Talismã; Weste (W): Terras da Cocal Cereais Ltda. ROTEIRO: Inicia-se no marco MP (Marco de Partida), cravado nas terras da Cocal Cereais Ltda com a Faixa de domínio da BR-364. Deste segue margeando a faixa com o rumo magnético de: 42°30'00"SE com 255,69m o marco 01, cravado na Faixa de domínio com as terras remanescentes da Fazenda Talismã. Do marco 01 deflete à direita e segue na referida divisa com vários rumos magnéticos e distâncias: 42°07'39"SW com 393,14m, 42°30'00"NW com 255,69m o marco 03, cravado na divisa das terra da Cocal Cereais Ltda, passando pelo marco 02. Do marco 03 deflete à direita e segue na referida divisa com o rumo magnético de 42°07'39"NE com 393,02m o marco MP (Marco de Partida). E assim encerrando o roteiro. PROPRIETARIOS: NEI NEVES DA SILVA, comerciante, portador da CI/RG nº 3.609.734-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 205.085.908-25 e sua esposa NEUSA NEVES DA SILVA, professora, portadora da CI/RG nº 3.883.941-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 188.843.428-72, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, anterior a Lei 6.515/77, aos 25/08/1966, conforme Certidão de Casamento sob nº 10.550, ás fls. 155, do livro nº B-37, do Cartório de Registro Civil de Tupã - SP, residentes e domiciliados na Avenida Frei Servácio, nº 1270, Bairro Santa Cruz, nesta cidade. TITULO AQUISITIVO: Matricula nº 75.439, livro 2, desta Serventia Registral. Emolumentos: R$ 35,60. A Escrevente Juramentada MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

Av.1/81.933, em 22/04/2008.
REMISSÃO DE RESERVA FLORESTAL: Pelo Têrmo de Responsabilidade e Preservação de Floresta, devidamente averbado sob nº 1/41.888 em 21/03/1996, remetida para a Av.1/48.848 em 23/09/1997 e Av.1/68.774 em 31/05/2005, entre o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - Superintendência Estadual em Mato Grosso e Elza Vetorasso Mendes, faz-se esta averbação para constar, que a floresta ou forma de vegetação existente na área de 90,17,53 ha, correspondente a **20% do total da propriedade.** Fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração a não ser mediante a autorização expressa do IBMA, a requerimento do interessado. Emolumentos: Isento. A Escrevente Juramentada MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

R.2/81.933, em 22/04/2008. Prenotação nº 188.774 em 11/04/2008.
COMPRA E VENDA: Pela Escritura Pública de Compra e Venda com desmembramento, lavrada aos 10 de abril de 2008, às fls. 69/71v° do livro sequencial nº 8-T, das notas deste 1° Tabelionato e Registro de Imóveis, pelo Preço de R$ 900.000,00, os proprietários NEI NEVES DA SILVA, comerciante, portador da CI/RG nº 3.609.734-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 205.085.908-25, e sua esposa NEUSA NEVES DA SILVA, professora, portadora da CI/RG nº 3.883.941-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 188.843.428-72, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, anterior a Lei 6.515/77, aos 25/08/1966, conforme Certidão de Casamento sob nº 10.550, ás fls. 155, do livro nº B-37, do Cartório de Registro Civil de Tupã - SP, residentes e domiciliados na Avenida Frei Servácio, nº 1270, Bairro Santa Cruz, nesta cidade, VENDERAM o imóvel objeto da presente matrícula, inscrito na Receita Federal sob nº 4.923.051-4, para **FERTILIZANTES HERINGER S/A**, empresa com MATRIZ situada na Avenida Idalino Carvalho s/nº, Bairro Areinha, Viana-ES, inscrita no CNPJ/MF sob nº

81.933 **MATRÍCULA Nº** COMARCA DE RONDONÓPOLIS ESTADO DE MATO GROSSO

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL LIVRO 2

BEL! ROSANGELA A. GARCIA PERES TABELIÃ E OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

BEL! ROSANGELA A. GARCIA PERES
TABELIÃ E OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL — LIVRO 2

COMARCA DE RONDONÓPOLIS
ESTADO DE MATO GROSSO

MATRÍCULA Nº 81.933

MATRÍCULA Nº 81.933 — Data 22 de Abril de 2008 — FLS 1

Oficial

IMÓVEL

22.266.175/0001-88, com o Estatuto Social aprovado pela Ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada em 07/03/2007 e Ata de Reunião de Conselho de Administração realizada em 09/02/2007, registrada na Junta Comercial do Estado do Espirito Santo sob nº 20070131228, em 07/03/2007. Foram apresentadas na escritura as seguintes certidões: IBAMA sob nº 723947, Serviço Público, Ministério do Meio Ambiente MMA, Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis- IBAMA, emitida em 09/04/2008, com vencimento em 09/05/2008, confirmada a autenticidade da certidão em 10/04/2008, via internet; Certidão Negativa, de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros - CEI: 50.013.59985/86, Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal, nº 028322008-10001070, emitida em 19/03/2008, com vencimento em 15/09/2008, confirmada a autenticidade da certidão em 10/04/2008, via internet; Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Ministério da Fazenda, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, Secretaria da Receita Federal do Brasil, código de controle da certidão nº FABB.E11A.5C9A.7BDF, emitida às 15:02:54, do dia 24/03/2008, com vencimento em 20/09/2008, confirmada a autenticidade da certidão em 10/04/2008, via internet; Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal, código de controle da certidão nº 5D46.3D73.AD8E.867A, emitida às 14:36:31, do dia 09/04/2008, com vencimento em 09/10/2008, confirmada a autenticidade da certidão em 10/04/2008, via internet; Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - C.C.I.R. 2003/2004/2005, o qual foi extraído o seguinte: Código do Imóvel Rural: 902.080.118.583-9; Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Talisma; Área total: 158,1000; Classificação Fundiária: Pequena Propriedade; Data da Última Atualização: 17/08/2005; Nº Certificação Planta/Memorial: ***; Indicações para Localização do Imóvel Rural: Rod Br 364 Km 197; Municipio Sede do Imóvel Rural: Rondonópolis; UF: MT; Módulo Rural do Imóvel: ***; N. Mód Rurais: ***; Mód. Fiscal: 60,0000; N. Mód. Fiscais: 2,63; F. Min. Parc: 2,0000; Municipio do Cartório: Rondonópolis; Data Registro: 23/09/1997; Ofício: 01; Matrícula: 48848; Registro: 02; Livro ou Ficha: 02; Área: 158,1000; Registrada: 158,1000; Posse a Justo Título: ***; Posse por Simples Ocupação: ***; ÁREA MEDIDA: ***; Nome: Nei Neves da Silva; CPF/CNPJ: 205.085.908-25; Nacionalidade: Brasileiro; Código da Pessoa: 023957026; % de Detenção do Imóvel: 100,0000; Total de Condôminos deste Imóvel: 0. sem condição suspensiva ou resolutiva. Emolumentos: R$ 2.164,00. A Escrevente Juramentada MARIA CÉLIA LIMA BOTERO.

1º TABELIONATO E REGISTRO DE IMÓVEIS
Hélio Cavalcanti Garcia
Oficial

Certifico e dou fé, que esta fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973.
Rondonópolis-MT, 04 de fevereiro de 2019.
Código do(s) Ato(s): 176
Selo Digital: BFS 45390 Valor: 19,36
Consulte no site: www.tjmt.jus.br/selos
Válido por 30(trinta) dias

Maria de Lourdes Almeida Cabral
Escrevente Juramentada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

SOPARCONSULT

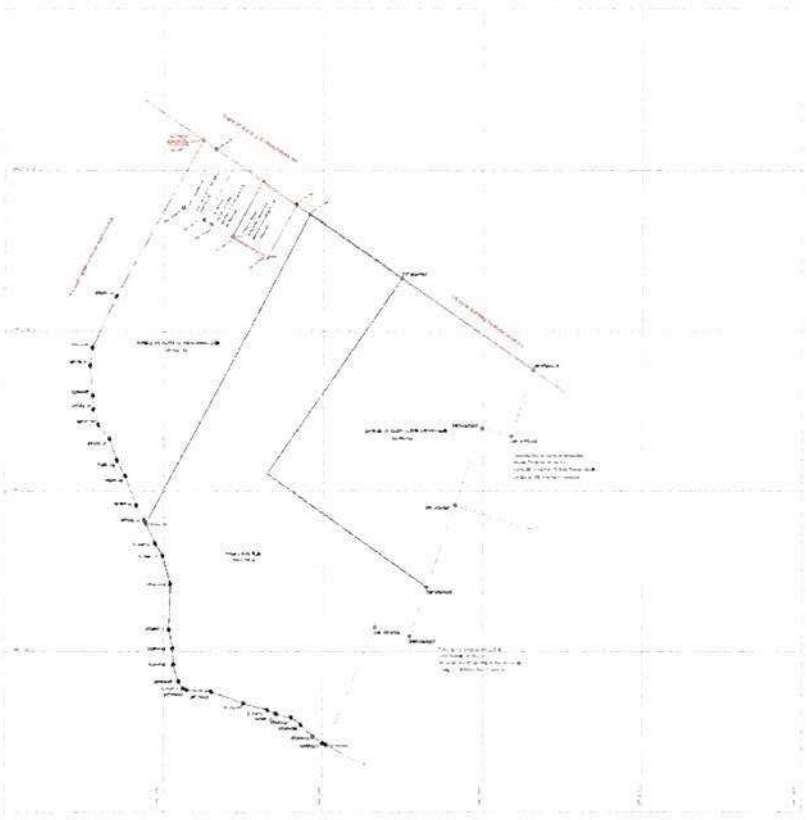
ANEXO 03

PLANTA

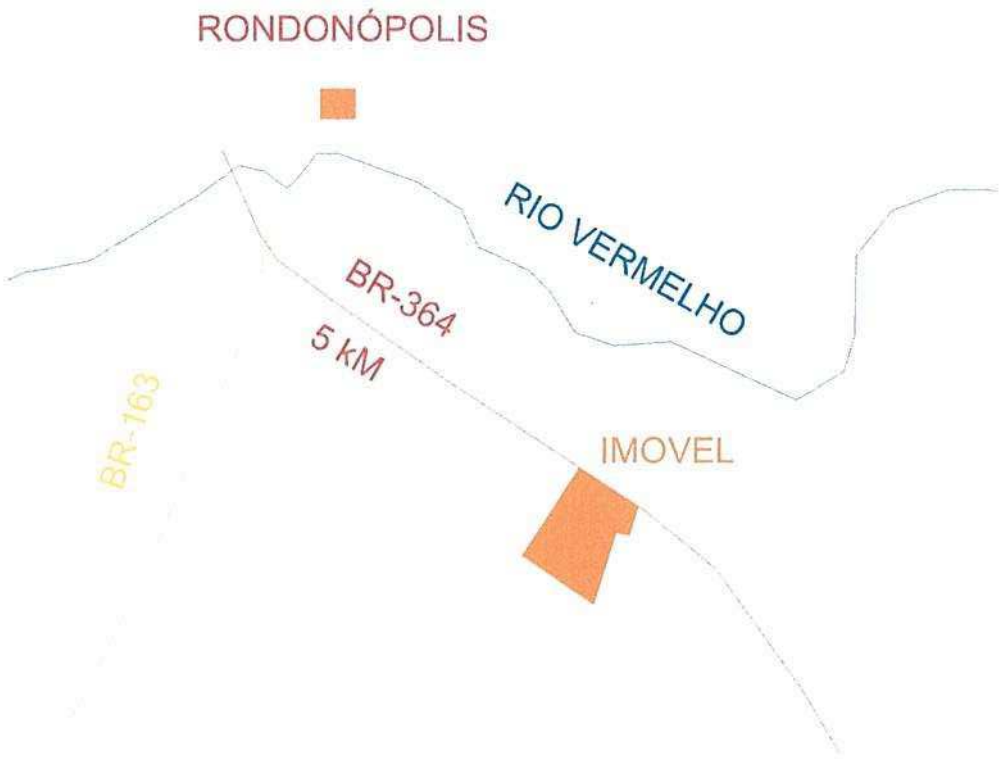
SOPARCONSULT Consultores Empresariais Ltda
Rua XV de Novembro, 944 – conj 113 – Piracicaba-SP CEP 13.400.370 fone/fax: 19-34229811 e-mail: soparconsult@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19000163407 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FF0.



MAPA DE SITUAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

SOPARCONSULT

ANEXO 04

NORMAS DA ABNT

SOPARCONSULT Consultores Empresariais Ltda
Rua XV de Novembro, 944 – conj 113 – Piracicaba-SP CEP 13.400.370 fone/fax: 19-34229811 e-mail: soparconsult@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDESON FLORIVAL GUIACOZI [015.955.438-13]

NORMA BRASILEIRA

ABNT NBR 14653-2

Segunda edição
03.02.2011

Válida a partir de
03.03.2011

Avaliação de bens
Parte 2: Imóveis urbanos

Assets appraisal
Part 2: Appraisal of urban real estate

ICS 03.080.99

ISBN 978-85-07-02596-2

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

Número de referência
ABNT NBR 14653-2:2011
54 páginas

© ABNT 2011

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDESON FLORIVAL GUIACOZI [015.955.438-13]

© ABNT 2011
Todos os direitos reservados. A menos que especificado de outro modo, nenhuma parte desta publicação pode ser reproduzida ou utilizada por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópia e microfilme, sem permissão por escrito da ABNT.

ABNT
Av.Treze de Maio, 13 - 28º andar
20031-901 - Rio de Janeiro - RJ
Tel: + 55 21 3974-2300
Fax: + 55 21 3974-2346
abnt@abnt.org.br
www.abnt.org.br

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDESON FLORIVAL GUIACOZI [015.955.438-13]

Sumário

Página

Prefácio iv
Introdução vi
1 Escopo 1
2 Referências normativas 1
3 Termos e definições 2
4 Símbolos e termos abreviados 9
5 Classificação dos imóveis urbanos 9
5.1 Quanto ao uso 9
5.2 Quanto ao tipo do imóvel 9
5.3 Quanto ao agrupamento dos imóveis 10
6 Procedimentos de excelência 10
7 Atividades básicas 10
7.1 Documentação 11
7.2 Legislação a consultar 11
7.3 Vistoria 11
7.3.1 Caracterização da região 11
7.3.2 Caracterização do terreno 11
7.3.3 Caracterização das edificações e benfeitorias 11
7.3.4 Edificações e benfeitorias não documentadas 12
7.3.5 Situações especiais 12
8 Procedimentos metodológicos 12
8.1 Procedimentos gerais 13
8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos 13
8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado 13
8.2.2 Método involutivo 17
8.2.3 Método da renda 18
8.2.4 Método evolutivo 19
8.3 Métodos para identificar o custo de um imóvel 19
8.3.1 Método da quantificação do custo 20
8.3.2 Método comparativo direto de custo 21
9 Especificação das avaliações 21
9.1 Generalidades 21
9.2 Métodos comparativo direto de dados de mercado e comparativo direto de custo 22
9.3 Método da quantificação de custo 25
9.4 Método involutivo 27
9.5 Método evolutivo 28
10 Apresentação do laudo de avaliação 29
10.1 Laudo de avaliação completo 29
10.2 Laudo de avaliação simplificado 30
10.3 Anexos 30
11 Procedimentos específicos 30

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDESON FLORIVAL GUIACOZI [015.955.438-13]

11.1 Desapropriações 30
11.1.1 Classificação das desapropriações 30
11.1.2 Critérios 31
11.2 Servidões 31
11.2.1 Classificação 31
11.2.2 Critérios 32
11.3 Glebas urbanizáveis 32
11.4 Avaliação de aluguéis 32
11.4.1 Por comparação direta 32
11.4.2 Pela remuneração do capital 33
11.4.3 Reformas 33
11.5 Liquidação forçada 33
Anexo A (normativo) Procedimentos para a utilização de modelos de regressão linear 34
A.1 Introdução 34
A.2 Pressupostos básicos 34
A.2.1 Verificação dos pressupostos do modelo 35
A.2.1.1 Linearidade 35
A.2.1.2 Normalidade 35
A.2.1.3 Homocedasticidade 36
A.2.1.4 Verificação da autocorrelação 36
A.2.1.5 Colinearidade ou multicolinearidade 36
A.2.1.6 Pontos influenciantes ou "*outliers*" 37
A.3 Testes de significância 37
A.4 Poder de explicação 37
A.5 Variáveis dicotômicas 37
A.6 Códigos alocados 37
A.7 Códigos ajustados 38
A.8 Diferentes agrupamentos 38
A.9 Apresentação do modelo 39
A.10 Avaliação intervalar 39
Anexo B (normativo) Procedimentos para a utilização de tratamento por fatores 40
B.1 Introdução 40
B.2 Recomendações quanto à amostra 40
B.3 Saneamento da amostra 40
B.4 Erros de especificação 41
B.5 Fatores de homogeneização 41
B.6 Efeito de heterogeneização 41
B.7 Avaliação intervalar 41
Anexo C (informativo) Recomendações para tratamento de dados por regressão espacial 42
C.1 Introdução 42
C.2 Pressupostos básicos 42
C.3 Recomendações 42
C.3.1 Diagnóstico da autocorrelação espacial 42
C.3.2 Incorporação de efeitos de dependência espacial 43

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

fls. 6159

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDESON FLORIVAL GUACIDI [315.955.438-13]

Anexo D (informativo) Recomendações para a utilização de análise envoltória de dados (envoltória sob dupla ótica) (EDO/DEA) 44
D.1 Introdução 44
D.2 Pressupostos básicos 44
D.3 Recomendações 45
D.4 Estimativa pontual 45
Anexo E (informativo) Recomendações para tratamento de dados por redes neurais artificiais 47
E.1 Introdução 47
E.2 Recomendações 48
E.3 Apresentação do modelo 48
Bibliografia 49

Figuras
Figura A.1 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central 38
Figura A.2 – Valores admissíveis quando for adotado o valor arbitrado 39
Figura E.1 – Modelo de RNA com indicação das funções de ativação utilizadas durante o processo de treinamento 48

Tabelas
Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear 22
Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear 24
Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores 25
Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores 26
Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores 26
Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias 26
Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias 27
Tabela 8 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo 27
Tabela 9 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo 28
Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo 29
Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo 29

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDESON FLORIVAL GUACIDI [315.955.438-13]

ABNT NBR 14653-2:2011

Prefácio

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

Os Documentos Técnicos ABNT são elaborados conforme as regras da Diretiva ABNT, Parte 2.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) chama atenção para a possibilidade de que alguns dos elementos deste documento podem ser objeto de direito de patente. A ABNT não deve ser considerada responsável pela identificação de quaisquer direitos de patentes.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro da Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02). O seu 1º Projeto circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 08, de 18.08.2009 a 16.10.2009, com o número de Projeto ABNT NBR 14653-2. O seu 2º Projeto circulou em Consulta Nacional conforme Edital nº 07, de 02.07.2010 a 30.08.2010, com o número de 2º Projeto ABNT NBR 14653-2.

Esta segunda edição cancela e substitui a edição anterior (ABNT NBR 14653-2:2004), a qual foi tecnicamente revisada.

A ABNT NBR 14653, sob o título geral "*Avaliação de bens*", tem previsão de conter as seguintes partes:

— Parte 1: Procedimentos gerais;

— Parte 2: Imóveis urbanos;

— Parte 3: imóveis rurais;

— Parte 4: Empreendimentos;

— Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;

— Parte 6: Avaliação de bens;

— Parte 7: Bens de patrimônios históricos e artísticos.

O Escopo desta Norma Brasileira em inglês é o seguinte:

Scope

This part of ABNT NBR 14653 specifies procedures for the appraisal process of urban property on the following aspects:

a) typology of urban property;

b) terminology, definitions, symbols and abbreviations;

c) basic activities of the appraisal process;

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDESON FLORIVAL GUACIDI [315.955.438-13]

ABNT NBR 14653-2:2011

d) basic methodology;

e) specification of appraisals;

f) basic requirements of appraisal reports.

This part of ABNT NBR 14653 aims to detail the general procedures of ABNT NBR 14653-1, regarding the evaluation of urban properties, including urbanized tracts, standardized units and urban servitudes.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDESON FLORIVAL GUACIDI [315.955.438-13]

ABNT NBR 14653-2:2011

Introdução

Esta parte da ABNT NBR 14653 é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais especificados na ABNT NBR 14653-1 para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

Nesta Norma, são utilizadas as formas verbais em conformidade com a Diretiva ABNT, Parte 2. A forma verbal "deve" é utilizada para indicar os requisitos a serem seguidos rigorosamente. As formas verbais "convém que", "é recomendável", "é recomendado" e "recomenda-se" são utilizadas para indicar que, entre várias possibilidades, uma é mais apropriada, sem com isso excluir outras, ou que um certo modo de proceder é preferível, mas não necessariamente exigível.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

fls. 6160

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDISON FLORIVAL GUASSI [015.355.438-13]

Avaliação de bens
Parte 2: Imóveis urbanos

1 Escopo

Esta parte da ABNT NBR 14653 fornece os procedimentos para a avaliação de imóveis urbanos, quanto a:

a) classificação da sua natureza;

b) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;

c) descrição das atividades básicas;

d) definição da metodologia básica;

e) especificação das avaliações.

f) requisitos básicos de laudos de avaliação.

Esta parte da ABNT NBR 14653 visa detalhar os procedimentos gerais da ABNT NBR 14653-1, no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

2 Referências normativas

Os documentos relacionados a seguir são indispensáveis à aplicação deste documento. Para referências datadas, aplicam-se somente as edições citadas. Para referências não datadas, aplicam-se as edições mais recentes do referido (incluindo emendas).

Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, *que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano*

Decreto Federal nº 81.621/78, *que aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida*

Decreto-Lei nº 9760/46, *que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha*

ABNT NBR 12721:2006, *Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio – Procedimento*

ABNT NBR 13752:1996, *Perícias de engenharia na construção civil*

ABNT NBR 14653-1:2001, *Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais*

ABNT NBR 14653-4:2002, *Avaliação de bens – Parte 4: Empreendimentos*

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDISON FLORIVAL GUASSI [015.355.438-13]

3 Termos e definições

Para os efeitos desta Parte da ABNT NBR 14653, aplicam-se os termos e definições da ABNT NBR 14653-1 e os seguintes.

3.1
aproveitamento eficiente
aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente

3.2
área de servidão
parte do imóvel serviente diretamente atingida pela servidão

3.3
área total de construção de unidades em condomínio
área resultante do somatório da área real privativa e da parcela de área comum a ela atribuída, definidas conforme a ABNT NBR 12721

3.4
área útil da unidade
área real privativa, definida na ABNT NBR 12721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização [1)]

3.5
BDI
percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção

3.6
códigos ajustados
escala extraída dos elementos amostrais originais por meio de modelo de regressão, com a utilização de variáveis dicotômicas, para diferenciar as características qualitativas dos imóveis

3.7
códigos alocados
escala lógica ordenada para diferenciar as características qualitativas dos imóveis

3.8
conciliação
adoção do valor final da avaliação, devidamente justificado, em função dos resultados obtidos, quando utilizado mais de um método

3.9
conduta do mercado
práticas predominantes adotadas pelos agentes para influenciar as transações

1) A área útil da unidade não se confunde com a área privativa nem com a área total calculadas conforme a ABNT NBR 12721, usualmente utilizadas nas matrículas dos Registros de Imóveis e nos cadastros municipais para a cobrança de IPTU e outras finalidades.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDISON FLORIVAL GUASSI [015.355.438-13]

3.10
conjuntura do mercado
conjunto de circunstâncias, tais como estrutura, conduta e desempenho, que influenciam no comportamento do mercado em determinado período

3.11
defeitos construtivos
anomalias que podem causar danos efetivos ou representar ameaça potencial à saúde ou à segurança do usuário, decorrentes de falhas do projeto, do serviço ou do material aplicado na execução da construção

3.12
depreciação física
perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação

3.13
desempenho do mercado
evidências da evolução do mercado, pela análise do seu comportamento num determinado período de tempo

3.14
desmembramento
subdivisão de um terreno em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes

3.15
domínio
direito real que submete a propriedade, de maneira legal, absoluta e exclusiva, ao poder e vontade de alguém

3.16
domínio direto
aquele pertencente ao proprietário do imóvel sob o instituto da enfiteuse

3.17
domínio pleno
domínio total, que é a soma do domínio útil com o domínio direto

3.18
domínio útil
direito atribuído ao enfiteuta de se utilizar do imóvel, podendo extrair dele seus frutos, vantagens e rendimentos econômicos

3.19
equipamento comunitário
benfeitoria que visa atender às necessidades básicas de saúde, educação, transporte, segurança ou lazer da comunidade

3.20
entidades técnicas reconhecidas
organizações e instituições, representativas dos engenheiros de avaliações e registradas no sistema CONFEA/CREA

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDISON FLORIVAL GUASSI [015.355.438-13]

3.21
estado de conservação
situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido

3.22
estimador
função baseada nos dados de uma amostra usada para estimar um parâmetro da população

3.23
estimativa de tendência central
estimativa pontual obtida por um estimador de tendência central (por exemplo, média)

3.24
estimativa pontual
valor obtido para o estimador pontual

3.25
estrutura do mercado
decomposição analítica dos agentes predominantes no mercado

3.26
frente de referência
frente da situação paradigma adotada

3.27
frente projetada
projeção da frente real sobre a normal ao menor dos lados ou a corda, no caso de frente em curva

3.28
frente real
comprimento efetivo da linha divisória do imóvel com a via de acesso, em projeção horizontal

3.29
gabarito de altura
altura máxima de uma edificação permitida legalmente para um determinado local

3.30
gleba urbanizável
terreno passível de receber obras de infra-estrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento

3.31
idade estimada
aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais

3.32
idade real
tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção até a data de referência adotada no laudo

3.33
imóvel alodial
aquele livre de quaisquer ônus, encargos, foros ou pensões

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDISON FLORIVAL GUAZZI [315.953.438-15]

3.34
imóvel com vocação urbana
imóvel em local com características, uso, ocupação, acesso e melhoramentos públicos disponíveis, que possibilitam sua utilização imediata para fins urbanos

3.35
imóvel dominante
imóvel que impõe restrição a outro, por servidão

3.36
imóvel paradigma
imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação

3.37
imóvel serviente
imóvel que sofre restrição imposta por servidão

3.38
imóvel urbano
imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei

3.39
infra-estrutura básica
equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso

3.40
intervalo de confiança
intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança

3.41
intervalo de predição
estimativa de um intervalo de valores, a partir de dados de mercado observados, dentro do qual novos dados do mesmo contexto estarão contidos, com determinada probabilidade

3.42
lote
porção de terreno resultante de parcelamento do solo urbano

3.43
loteamento
subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes

3.44
luvas
quantia estabelecida para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial

3.45
manutenção
ações preventivas ou corretivas necessárias para preservar as condições normais de utilização de um bem

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDISON FLORIVAL GUAZZI [315.953.438-15]

3.46
modelo dinâmico
modelo no qual as despesas e receitas são previstas ao longo do tempo, com base em fluxo de caixa

3.47
modelo estático
modelo que utiliza fórmulas simplificadas e que não leva em conta o tempo de ocorrência das despesas e receitas

3.48
outlier
ponto atípico, identificado como estranho à massa de dados

3.49
padrão construtivo
qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão-de-obra efetivamente utilizados na construção

3.50
pé-direito
distância vertical livre entre o piso e o teto

3.51
percentual de comprometimento de área
relação entre a área objeto de gravame e a área total do imóvel

3.52
percentual de comprometimento de valor
relação entre os valores da área atingida por um gravame, antes e depois da sua instituição

3.53
planta de valores
representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data

3.54
pólo de influência
local que, por suas características, influencia os valores dos imóveis, em função de sua proximidade com o elemento avaliando

3.55
ponto comercial
bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial

3.56
ponto influenciante
ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura do modelo

3.57
posse
detenção ou ocupação, com ou sem fruição, de coisa ou direito

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDISON FLORIVAL GUAZZI [315.953.438-15]

3.58
profundidade equivalente
resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal

3.59
quota parte
número atribuído a uma fração ideal

3.60
renda
fruto da exploração de bens ou direitos, ou aplicação de capital

3.61
segmento de área diretamente desmembrável
parte de um terreno com frente para vias ou logradouros públicos oficiais, passível de aproveitamento econômico e legal

3.62
terreno de fundo
aquele que, situado no interior da quadra, se comunica com a via pública por um corredor de acesso

3.63
terreno encravado
aquele que não se comunica com a via pública

3.64
terreno interno
aquele localizado em vila, passagem, travessa ou local assemelhado, acessório da malha viária do Município ou de propriedade de particulares, e que não consta oficialmente na Planta Genérica de Valores do Município

3.65
terrenos acrescidos de marinha
terrenos formados, natural ou artificialmente para o lado do mar ou dos rios e lagoas, em seguimento aos terrenos de marinha [2)]

3.66
terrenos de marinha
terrenos em uma profundidade de 33 m, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar-médio de 1831, sendo os situados no continente, na costa marítima, nas ilhas e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés, ou contornando as ilhas situadas em zonas onde se faça sentir a influência das marés [3)]

3.67
testada
medida da frente do imóvel

2) Ver Decreto Lei nº 9760 de 5/9/1946, Seção II, artigo 3º.
3) Ver Decreto Lei nº 9760 de 5/9/1946, Seção II, artigo 2º.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDISON FLORIVAL GUAZZI [315.953.438-15]

3.68
unidade imobiliária padronizada
imóvel de ocorrência usual e repetitiva no mercado imobiliário, comprovada através de pesquisa específica, e identificado de acordo com suas características construtivas

3.69
validação
procedimento destinado a testar o modelo utilizado na avaliação ou o seu resultado (por exemplo, a utilização de dados de mercado conhecidos, mas não empregados na elaboração do modelo)

3.70
valor arbitrado
valor pontual adotado como resultado final da avaliação, dentro dos limites do campo de arbítrio estabelecido nesta norma

3.71
valor depreciável
diferença entre o custo de reprodução da benfeitoria e o seu valor residual

3.72
variáveis independentes
variáveis que dão conteúdo lógico à variação dos preços de mercado coletados na amostra

3.73
variáveis qualitativas
variáveis que não podem ser medidas ou contadas, mas apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem

3.74
variáveis quantitativas
variáveis que podem ser medidas ou contadas

3.75
variável dependente
variável cujo comportamento se pretende explicar pelas variáveis independentes

3.76
variável dicotômica
variável que assume apenas duas posições [4)]

3.77
variável *"proxy"*
variável utilizada para substituir outra de difícil mensuração e que se presume guardar com ela relação de pertinência, obtida por meio de indicadores publicados ou inferidos em outros estudos de mercado

3.78
vício
anomalia que afeta o desempenho de produtos ou serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtornos ou prejuízos materiais ao consumidor

4) As variáveis dicotômicas também são conhecidas na literatura como variáveis binárias, "dummies", "de estado", "zero-um" e outros termos.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDSON FLORIVAL GUASSI [315.955.438-15]

3.79
vício construtivo
vício que decorre de falha de projeto, de material aplicado na construção ou de execução

3.80
vício de utilização
vício que decorre de uso inadequado ou de falha na manutenção

3.81
vocação do imóvel
uso presumivelmente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais

4 Símbolos e termos abreviados

As notações adotadas pelo engenheiro de avaliações devem ser devidamente explicitadas no laudo, indicando-se também suas respectivas unidades de medida, de acordo com o Decreto Federal 81621, de 03/05/78.

5 Classificação dos imóveis urbanos [5)]

5.1 Quanto ao uso

a) residencial;

b) comercial;

c) industrial;

d) institucional;

e) misto.

5.2 Quanto ao tipo do imóvel

a) terreno (lote ou gleba);

b) apartamento;

c) casa;

d) escritório (sala ou andar corrido);

e) loja;

f) galpão;

g) vaga de garagem;

---

5) A classificação não é exaustiva.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDSON FLORIVAL GUASSI [315.955.438-15]

ABNT NBR 14653-2:2011

h) misto;

i) hotéis e motéis;

j) hospitais;

k) escolas;

l) cinemas e teatros;

m) clubes recreativos;

n) prédios industriais.

5.3 Quanto ao agrupamento dos imóveis

a) loteamento;

b) condomínio de casas;

c) prédio de apartamentos;

d) conjunto habitacional (casas, prédios ou mistos);

e) conjunto de salas comerciais;

f) prédio comercial;

g) conjunto de prédios comerciais;

h) conjunto de unidades comerciais;

i) complexo industrial.

6 Procedimentos de excelência

Consultar Seção 6 da ABNT NBR 14653-1:2001.

7 Atividades básicas

É recomendável que o engenheiro de avaliações, ao ser contratado ou designado para fazer uma avaliação, esclareça aspectos essenciais para a adoção do método avaliatório e eventuais níveis de fundamentação e precisão que se pretende atingir, entre outros:

— finalidade: locação, aquisição, doação, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, arrematação, adjudicação e outros;

— objetivo: valor de mercado de compra e venda ou de locação; outros valores, tais como: valor em risco, valor patrimonial, custo de reedição, valor de liquidação forçada, valor de desmonte (ver definição na ABNT NBR 14653-4:2002); indicadores de viabilidade e outros;

— prazo-limite para apresentação do laudo;

— condições a serem utilizadas, no caso de laudos de uso restrito.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDSON FLORIVAL GUASSI [315.955.438-15]

ABNT NBR 14653-2:2011

7.1 Documentação

Reportar-se a 7.1 e 7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001.

7.2 Legislação a consultar

Recomenda-se consultar as legislações municipal, estadual e federal, bem como examinar outras restrições (inclusive decorrentes de passivo ambiental) ou incentivos que possam influenciar no valor do imóvel.

7.3 Vistoria

Além do disposto em 7.3 da ABNT NBR 14653-1:2001, observar, no que couber, o descrito em 7.3.1 a 7.3.4.

7.3.1 Caracterização da região

— aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, quando relevantes para o mercado, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas;

— aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante do solo, condições ambientais; localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais polos de influência;

— uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município, para concluir sobre as tendências de modificação a curto e médio prazos;

— infra-estrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado;

— atividades existentes: comércio, indústria e serviço;

— equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

7.3.2 Caracterização do terreno

— localização: situação na região e na via pública, com indicação de limites e confrontações definidas de acordo com a posição do observador, a qual deve ser obrigatoriamente explicitada;

— utilização atual e vocação, em confronto com a legislação em vigor;

— aspectos físicos: dimensões, forma, topografia, superfície, solo;

— infra-estrutura urbana disponível;

— restrições físicas e legais ao aproveitamento;

— sub ou superaproveitamento.

7.3.3 Caracterização das edificações e benfeitorias

— aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos e tecnológicos, comparados com a documentação disponível;

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDSON FLORIVAL GUASSI [315.955.438-15]

ABNT NBR 14653-2:2011

— aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental;

— adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região;

— condições de ocupação;

— patologias aparentes como anomalias, avarias, danos construtivos e outras, conforme definidas na ABNT NBR 13752 que possam influenciar de forma significativa a variação dos preços relativos dos elementos amostrais.

7.3.4 Edificações e benfeitorias não documentadas

No caso da existência de edificações e benfeitorias que não constem na documentação, observar o disposto em 7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001.

7.3.5 Situações especiais

7.3.5.1 Vistoria por amostragem

Na avaliação de conjunto de unidades autônomas padronizadas, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes ou, se houver omissão no contrato, o engenheiro de avaliações deve definir o tamanho da amostra utilizando critérios estatísticos.

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

a) descrição interna;

b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;

c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

7.3.5.3 Planta de valores

Nas avaliações em massa, a partir de dados cadastrais, recomenda-se vistoria por amostragem, com o objetivo de aferir os critérios e percepções considerados no cadastro.

8 Procedimentos metodológicos

Na aplicação dos métodos avaliatórios referidos na Seção 8 da ABNT NBR 14653-1:2001, recomendam-se os procedimentos metodológicos relacionados em 8.1 a 8.3.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

fls. 6163

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDISON FLORIVAL GUAZZI [015.955.438-13]

8.1 Procedimentos gerais

8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.

8.1.2 Quando couber e o objetivo for a identificação do valor de mercado, é recomendável que sejam apresentadas considerações quanto ao aproveitamento eficiente do imóvel.

8.1.3 Nos mercados em transição são recomendáveis a análise e o diagnóstico da situação do mercado, eventualmente com a adoção de outro enfoque, procedendo-se à conciliação.

8.1.4 Métodos utilizados não detalhados nesta Norma devem ser descritos e fundamentados no trabalho.

8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

8.2.1.1 Planejamento da pesquisa

No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa – que envolve estrutura e estratégia da pesquisa – deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a tendência de formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

8.2.1.2 Identificação das variáveis do modelo

8.2.1.2.1 Variável dependente

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

8.2.1.2.2 Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao pólo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio – à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa.

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDISON FLORIVAL GUAZZI [015.955.438-13]

Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:

a) pelo emprego de tantas variáveis dicotômicas quantas forem necessárias, especialmente quando a quantidade de dados for abundante e puderem ser preservados os graus de liberdade necessários à modelagem estatística definidos nesta Norma (por exemplo, aplicação de condições booleanas do tipo "maior do que" ou "menor do que", "sim" ou "não");

b) pelo emprego de variáveis *proxy* [6], por exemplo:

- custos unitários básicos de entidades setoriais, para expressar padrão construtivo;
- índice fiscal, índice de desenvolvimento humano, renda média do chefe de domicílio, níveis de renda da população, para expressar localização;
- coeficientes de depreciação para expressar estado de conservação das benfeitorias;
- valores unitários de lojas em locação para expressar a localização na avaliação de lojas para venda;

c) por meio de códigos ajustados, quando seus valores são extraídos da amostra com a utilização dos coeficientes de variáveis dicotômicas que representem cada uma das características. O modelo intermediário gerador dos códigos deve constar no laudo de avaliação (ver A.7);

d) por meio de códigos alocados construídos de acordo com A.6.

8.2.1.3 Levantamento de dados de mercado

8.2.1.3.1 Observar o disposto em 7.4.2 da ABNT NBR 14653-1:2001.

8.2.1.3.2 O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

8.2.1.3.3 As fontes devem ser diversificadas tanto quanto possível e identificadas. A identificação das fontes pode ser dispensada em comum acordo entre as partes contratantes.

8.2.1.3.4 Recomenda-se que os dados de mercado tenham suas características verificadas pelo engenheiro de avaliações.

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

8.2.1.3.6 Na amostragem deve-se sopesar o uso de informações que impliquem opiniões subjetivas do informante e recomenda-se:

a) visitar cada imóvel tomado como referência, com o intuito de verificar, tanto quanto possível, todas as informações de interesse;

---

6) Observação: as variáveis "*proxy*", conforme definidas em 3.77, não devem ser confundidas com a atribuição de códigos alocados, nem obtidas de relações ou conceitos deduzidos da própria amostra.

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDISON FLORIVAL GUAZZI [015.955.438-13]

b) atentar para os aspectos qualitativos e quantitativos;

c) confrontar as informações das partes envolvidas, de forma a conferir maior confiabilidade aos dados coletados.

8.2.1.4 Tratamento de dados

8.2.1.4.1 Preliminares

É recomendável, preliminarmente, a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostrem as distribuições de freqüência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificam-se o equilíbrio da amostra, a influência das variáveis que presumivelmente expliquem a variação dos preços a forma dessa variação, possíveis dependências entre elas, identificação de pontos atípicos entre outros. Assim, pode-se confrontar as respostas obtidas no mercado com as crenças *a priori* do engenheiro de avaliações, bem como permitir a formulação de novas hipóteses.

Nos casos de transformação de pagamento parcelado ou a prazo de um dado de mercado para preço a vista, esta deve ser realizada com a adoção de uma taxa de desconto, efetiva, líquida e representativa da média praticada pelo mercado, à data correspondente a esse dado, discriminando-se a fonte.

No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

— tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

— tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.

O poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante. Alternativamente, podem ser utilizados procedimentos de validação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

a) correta identificação dos dados de mercado, com especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;

b) isenção das fontes de informação;

c) identificação das fontes de informação, observada a exceção contida em 8.2.1.3.3;

d) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;

e) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas; diferenças relevantes perante o avaliando devem ser tratadas adequadamente nos modelos adotados;

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDISON FLORIVAL GUAZZI [015.955.438-13]

f) inserção de mais de um tipo de agrupamento no mesmo modelo. Nestes casos, o engenheiro de avaliações deve se certificar de ter contemplado as diferenças significativas entre esses grupos, sendo obrigatória a verificação da influência das interações entre as variáveis.

Recomenda-se a inclusão dos endereços completos dos dados de mercado.

8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando.

Os fatores devem ser calculados por metodologia científica, como citado em 8.2.1.4.3, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário. Podem ser:

a) calculados e divulgados, juntamente com os estudos que lhe deram origem, pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, conceituadas em 3.20, bem como por universidades ou entidades públicas com registro no sistema CONFEA/CREA, desde que os estudos sejam de autoria de profissionais de engenharia ou arquitetura;

b) deduzidos ou referendados pelo próprio engenheiro de avaliações, com a utilização de metodologia científica, conforme 8.2.1.4.3, desde que a metodologia, a amostragem e os cálculos que lhes deram origem sejam anexados ao laudo de avaliação.

No caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser observado o Anexo B.

8.2.1.4.3 Tratamento científico

Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, seus pressupostos devem ser devidamente explicitados e testados. Quando necessário, devem ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão.

Outras ferramentas analíticas para a indução do comportamento do mercado, consideradas de interesse pelo engenheiro de avaliações, tais como regressão espacial, análise envoltória de dados e redes neurais artificiais, podem ser aplicadas, desde que devidamente justificadas do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente.

Os Anexos C, D e E apresentam de forma resumida as características e fundamentos básicos dessas ferramentas analíticas, em caráter informativo, visando sua difusão para o desenvolvimento técnico da engenharia de avaliações.

No caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser observado o Anexo A.

8.2.1.5 Campo de arbítrio

8.2.1.5.1 O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15 %, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

8.2.1.5.2 O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

fls. 6164

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDESON FLORIVAL GUASSI [015.355.438-13]

8.2.1.5.3 Quando a amplitude do campo de arbítrio não for suficiente para absorver as influências não consideradas, o modelo é insuficiente para que a avaliação possa atingir o grau mínimo de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado e esse fato deve ser consignado no laudo.

8.2.1.5.4 O campo de arbítrio não se confunde com o intervalo de confiança de 80 % calculado para definir o grau de precisão da estimativa.

8.2.2 Método involutivo

O método involutivo, conforme definido em 8.2.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, compreende as etapas descritas em 8.2.2.1 a 8.2.2.10.

8.2.2.1 Vistoria

Deve ser realizada de acordo com 7.3.

8.2.2.2 Projeto hipotético

Na concepção do projeto hipotético, o engenheiro de avaliações deve verificar o aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando, como definido em 3.1.

8.2.2.3 Pesquisa de valores

A pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, conforme 8.2.1, e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.

8.2.2.4 Previsão de receitas

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos em 8.2.2.3, considerados a eventual valorização imobiliária, preferencialmente inferida, a forma de comercialização identificada na conduta do mercado e o tempo de absorção em face da evolução conjuntural no mercado e evidências de seu desempenho.

8.2.2.5 Levantamento do custo de produção do projeto hipotético

Este levantamento corresponde à apuração dos custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos, necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

8.2.2.6 Previsão de despesas adicionais

Podem ser incluídas, quando pertinentes, entre outras, as seguintes despesas:

a) de compra do imóvel;

b) de administração do empreendimento, inclusive vigilância;

c) com impostos, taxas e seguros;

d) com publicidade;

e) com a comercialização das unidades.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDESON FLORIVAL GUASSI [015.355.438-13]

8.2.2.7 Margem de lucro do incorporador

Quando for usada margem de lucro em modelos que não utilizem fluxo de caixa, esta margem deve ser considerada proporcional ao risco do empreendimento, que está diretamente ligado à quantidade de unidades resultantes do projeto, ao montante investido e ao prazo total previsto para retorno do capital. A margem de lucro adotada em modelos estáticos deve ter relação com o que é praticado no mercado.

8.2.2.8 Prazos

No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se que:

a) o prazo para a execução do projeto hipotético seja compatível com as suas características físicas, disponibilidade de recursos, tecnologia e condições mercadológicas;

b) o prazo para a venda das unidades seja compatível com a estrutura, conduta e desempenho do mercado.

8.2.2.9 Taxas

No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se explicitar as taxas de valorização imobiliária, de evolução de custos e despesas, de juros do capital investido e a mínima de atratividade.

8.2.2.10 Modelo

A avaliação pode ser realizada com a utilização dos seguintes modelos, em ordem de preferência:

a) por fluxos de caixa específicos;

b) com a aplicação de modelos simplificados dinâmicos;

c) com a aplicação de modelos estáticos.

8.2.3 Método da renda

As avaliações de empreendimentos de base imobiliária (hotéis, *shopping centers* e outros) devem observar as prescrições da ABNT NBR 14653-4. No caso de avaliação de imóvel que não se enquadre na situação anterior, devem ser observados os aspectos descritos em 8.2.3.1 a 8.2.3.4.

8.2.3.1 Estimação das receitas e despesas

Em função do tipo de imóvel que se pretende avaliar, são levantadas todas as despesas necessárias à sua manutenção e operação, impostos etc., e receitas provenientes da sua exploração.

8.2.3.2 Montagem do fluxo de caixa

A montagem do fluxo de caixa é feita com base nas despesas e receitas previstas para o imóvel e suas respectivas épocas.

8.2.3.3 Estabelecimento da taxa mínima de atratividade

Esta taxa é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDESON FLORIVAL GUASSI [015.355.438-13]

8.2.3.4 Estimação do valor do imóvel

O valor máximo estimado para o imóvel é representado pelo valor atual do fluxo de caixa, descontado pela taxa mínima de atratividade.

8.2.4 Método evolutivo

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

onde

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que:

a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

8.2.4.1 Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o sub-aproveitamento ou o superaproveitamento do terreno e explicitar os cálculos correspondentes.

8.2.4.2 Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características *sui generis* impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

8.2.4.3 O método evolutivo pode também ser empregado quando se deseja obter o valor do terreno ou o custo de reedição da benfeitoria a partir do conhecimento do seu valor total, considerada a equação de 8.2.4.

8.3 Métodos para identificar o custo de um imóvel

Os métodos a seguir são recomendados para a identificação do custo de todos os tipos de imóveis, inclusive os que compõem os empreendimentos objeto da ABNT NBR 14653-4.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDESON FLORIVAL GUASSI [015.355.438-13]

8.3.1 Método da quantificação do custo

Utilizado para identificar o custo da reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

8.3.1.1 Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

8.3.1.1.1 Vistoria

Tem como objetivo principal examinar as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

8.3.1.1.2 Cálculo da área equivalente de construção

A área equivalente de construção deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula, em consonância com o previsto na ABNT NBR 12721 para os casos de prédios em condomínio:

$$S = Ap + \sum_{i}^{n} (Aq_i \cdot P_i)$$

onde

S é a área equivalente de construção;

Ap é a área construída padrão;

Aq_i é a área construída de padrão diferente;

P_i é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na ABNT NBR 12721.

8.3.1.1.3 Estimação do custo de construção

Para a estimação do custo de construção pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S} \right] (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

onde

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe é o orçamento de fundações especiais;

OFd é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

fls. 6165

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDISON FLORIVAL GUASSI [015.955.438-13]

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

8.3.1.2 Identificação do custo pelo orçamento detalhado

8.3.1.2.1 Vistoria

A vistoria detalhada da benfeitoria tem como objetivo examinar as especificações dos materiais aplicados, o estado de conservação e a idade estimada.

8.3.1.2.2 Levantamento dos quantitativos

Nesta etapa são levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

8.3.1.2.3 Pesquisa de custos

De acordo com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria, coletam-se os seus respectivos custos em fontes de consulta especializadas.

8.3.1.2.4 Preenchimento da planilha orçamentária

O preenchimento da planilha deve ser de acordo com o modelo sugerido na ABNT NBR 12721, onde são discriminados todos os serviços, indicando-se a unidade de medida, a quantidade, o custo unitário, o custo total e a fonte de consulta.

8.3.1.3 Depreciação física

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

8.3.1.4 Custo de reedição da benfeitoria

O custo de reedição da benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

8.3.2 Método comparativo direto de custo

A utilização do método comparativo direto para a avaliação de custos deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

9 Especificação das avaliações

9.1 Generalidades

9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDISON FLORIVAL GUASSI [015.955.438-13]

ABNT NBR 14653-2:2011

9.1.2 Todos os trabalhos elaborados de acordo com as prescrições desta Norma serão denominados laudos de avaliação. O grau de fundamentação atingido deve ser explicitado no corpo do laudo. Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das Tabelas de especificação que não puderam ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.

9.1.3 Os laudos de uso restrito, conforme 10.3 da ABNT NBR 14653-1:2001, podem ser dispensados de especificação, em comum acordo entre as partes.

9.2 Métodos comparativo direto de dados de mercado e comparativo direto de custo

9.2.1 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1, observando o descrito em 9.1 e 9.2.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDISON FLORIVAL GUASSI [015.955.438-13]

ABNT NBR 14653-2:2011

Tabela 1 (continuação)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
4	Extrapolação	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de *per si* e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

9.2.1.1 Para atingir o Grau III, são obrigatórias:

a) apresentação do laudo na modalidade completa;

b) apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação;

c) identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;

d) adoção da estimativa de tendência central.

9.2.1.2 É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDISON FLORIVAL GUASSI [015.955.438-13]

ABNT NBR 14653-2:2011

b) conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação;

c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da ABNT NBR 12721) ou inferidos no mercado;

d) incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

9.2.1.3 É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.2 (por exemplo, aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação).

9.2.1.4 Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

9.2.1.5 O engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como o exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

9.2.1.6 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na Tabela 1, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e seis itens;

b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

9.2.1.6.1 No caso de amostras homogêneas [7], será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;

b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

9.2.2 O Grau de fundamentação com o uso do tratamento por fatores deve estar conforme a Tabela 3.

7) Em caso de dúvida sobre a homogeneidade da amostra, esta pode ser analisada por meio da Distância de Mahalanobis entre os elementos amostrais e o centróide amostral.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

fls. 6166

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDESON FLORIVAL GUACELI (015.955.438-13)

Para o atendimento à Tabela 3, observar 9.1 e 9.2.

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 [A]

[A] No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

9.2.2.1 Para atingir o Grau III são obrigatórias:

a) apresentação do laudo na modalidade completa;

b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;

c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

9.2.2.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na Tabela 3, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens

b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;

c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4.

Para o atendimento à Tabela 4, observar o descrito em 9.1 e 9.2.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDESON FLORIVAL GUACELI (015.955.438-13)

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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

9.2.3 O Grau de precisão deve estar conforme a Tabela 5.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

NOTA Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.

9.3 Método da quantificação de custo

Para o atendimento à Tabela 6, observar o descrito em 9.1 a 9.3.

Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDESON FLORIVAL GUACELI (015.955.438-13)

9.3.1 Para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

9.3.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na Tabela 6, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e três itens;

b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 7.

Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no Grau I

9.4 Método involutivo

Conforme Tabela 8.

Para o atendimento à Tabela 8, observar o descrito em 9.1 a 9.4.

Tabela 8 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo Grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDESON FLORIVAL GUACELI (015.955.438-13)

Tabela 8 (continuação)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitradas
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação

9.4.1 Para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

9.4.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na Tabela 8, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e nove itens;

b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 9.

Tabela 9 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	9
Itens obrigatórios no grau correspondente	2,6,7 e 8, com os demais no mínimo no Grau II	2,6,7 e 8, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

9.5 Método evolutivo

Conforme a Tabela 10.

Para o atendimento à Tabela 10, observar o descrito em 9.1 a 9.5.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDSON FLORIVAL GUASSI [015.955.438-13]

Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

9.5.1 Para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

9.5.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na Tabela 10, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e três itens;

b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 11.

9.5.2.1 Quando o terreno ou as benfeitorias, isoladamente, representarem menos de 15 % do valor total do imóvel, podem ser adotados dois pontos para este item, independentemente do grau atingido em sua avaliação.

Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

10 Apresentação do laudo de avaliação

10.1 Laudo de avaliação completo

O laudo de avaliação completo deve conter no mínimo os seguintes itens:

a) identificação do solicitante;

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDSON FLORIVAL GUASSI [015.955.438-13]

ABNT NBR 14653-2:2011

b) finalidade do laudo, quando informado pelo solicitante;

c) objetivo da avaliação;

d) pressupostos, ressalvas e fatores limitantes – atender ao disposto em 7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001;

e) identificação e caracterização do imóvel avaliando – atender ao disposto em 7.3 da ABNT NBR 14653-1:2001, no que couber;

f) diagnóstico do mercado – relatar conforme 7.7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001;

g) indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s) – relatar conforme Seção 8 da ABNT NBR 14653-1:2001;

h) especificação da avaliação – indicar a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão, conforme Seção 9. Quando solicitado pelo contratante, deve ser apresentado demonstrativo da pontuação atingida;

i) planilha dos dados utilizados;

j) no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais. A escala utilizada para definir as diferenças qualitativas deve ser especificada de modo a fundamentar o correto agrupamento dos dados de mercado;

k) tratamento dos dados e identificação do resultado – Explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados *versus* valores estimados pelo modelo, conforme 8.2.1.4.1;

l) resultado da avaliação e sua data de referência;

m) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(ais) responsável(is) pela avaliação.

10.2 Laudo de avaliação simplificado

O laudo de avaliação simplificado deve atender no mínimo, de forma resumida, aos itens 10.1 a) até 10.1 h) e 10.1.k), desta Parte 2.

10.3 Anexos

Para a identificação do valor de mercado, podem ser incluídos, de acordo com o grau de fundamentação, os seguintes anexos: documentação dominial, fotografias do imóvel avaliando, plantas, identificação dos dados de mercado, memória de cálculo ou relatórios originais dos programas computacionais utilizados.

11 Procedimentos específicos

11.1 Desapropriações

11.1.1 Classificação das desapropriações

11.1.1.1 Quanto à extensão

— total: aquela que atinge o imóvel em sua totalidade, ou cujo remanescente seja inaproveitável;

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDSON FLORIVAL GUASSI [015.955.438-13]

ABNT NBR 14653-2:2011

— parcial: aquela que atinge parte do imóvel.

11.1.1.2 Quanto à duração

— temporária;

— permanente.

11.1.2 Critérios

Nas desapropriações totais, as avaliações devem ser realizadas com a utilização dos métodos previstos nesta Norma. O engenheiro de avaliações deve apresentar, a título de subsídio, o custo de reedição, o de reprodução e o valor de mercado.

Nas desapropriações parciais, o critério básico é o da diferença entre as avaliações do imóvel original e do imóvel remanescente, na mesma data de referência (critério "antes e depois"). Devem ser apreciadas circunstâncias especiais, quando relevantes, tais como alterações de forma, uso, acessibilidade, ocupação e aproveitamento.

No caso de benfeitorias atingidas, devem ser previstas verbas relativas ao custo de obras de adaptação do remanescente, possível desvalia acarretada por perda de funcionalidade e eventual lucro cessante, no caso de ser necessária desocupação temporária para a execução dos serviços.

Se o engenheiro de avaliações considerar inaproveitável o remanescente do imóvel, esta condição deve ser explicitada e seu valor apresentado em separado.

Nas desapropriações temporárias, as indenizações devem considerar a renda que seria auferida pelo imóvel, durante o período correspondente, bem como eventuais perdas adicionais.

11.2 Servidões

11.2.1 Classificação

11.2.1.1 Quanto à natureza, entre outras:

— administrativa ou pública, quando o titular da servidão for o Poder Público ou seu preposto, sem que exista um imóvel serviendo;

— predial, quando a restrição for imposta a um imóvel serviente para uso e utilidade do imóvel serviendo.

11.2.1.2 Quanto à finalidade, entre outras:

— passagem de pedestres e veículos;

— passagem de linhas de transmissão;

— passagem de tubulações.

11.2.1.3 Quanto à intervenção física:

— aparente, quando há intervenção física;

— não aparente, quando não há intervenção física.

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDSON FLORIVAL GUASSI [015.955.438-13]

ABNT NBR 14653-2:2011

11.2.1.4 Quanto à duração:

— temporária;

— perpétua.

11.2.2 Critérios

11.2.2.1 O valor da indenização pela presença de servidão corresponde à perda do valor do imóvel decorrente das restrições a ele impostas, calculadas alternativamente por:

a) diferença entre as avaliações do imóvel original e do imóvel serviente, na mesma data de referência (critério "antes e depois"), com consideração de circunstâncias especiais, tais como alterações de uso, ocupação, acessibilidade e aproveitamento;

b) diferença entre os valores presentes dos rendimentos imobiliários líquidos relativos ao uso do imóvel antes e depois da instituição da servidão.

11.2.2.2 Prejuízos causados às benfeitorias atingidas pela faixa de servidão devem ser avaliados.

11.2.2.3 Perdas adicionais decorrentes da instituição da servidão no imóvel, como a cessação de atividade econômica, devem ser consideradas, quando solicitadas.

11.3 Glebas urbanizáveis

11.3.1 A avaliação das glebas urbanizáveis deve ser feita preferivelmente com a utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

11.3.2 Quando for utilizado o método involutivo, recomenda-se considerar os seguintes aspectos:

a) a viabilidade legal da implantação do parcelamento do solo simulado, respeitadas as restrições da Lei 6766 e das Leis Estaduais e Municipais atinentes ao uso e ocupação do solo, com destaque para os parâmetros físicos e urbanísticos exigidos para o loteamento, tais como o percentual máximo de áreas vendáveis, infra-estrutura mínima, leitos carroçáveis, declives máximos etc.;

b) a possibilidade de desmembramentos parciais, com frente para vias ou logradouros públicos oficiais, desde que legalmente viáveis e economicamente vantajosos, com loteamento da área remanescente;

c) o estado dominial e eventuais gravames sobre a gleba, tais como a existência de direitos reais e possessórios, informados pelo contratante;

d) caso a gleba urbanizável seja avaliada como empreendimento, devem ser seguidos os preceitos da ABNT NBR 14653-4;

e) quando houver dúvidas sobre a viabilidade da urbanização da gleba, recomenda-se verificar o seu valor por meio de seus frutos, tais como locação, arrendamento etc.

11.4 Avaliação de aluguéis

11.4.1 Por comparação direta

11.4.1.1 Trata-se do procedimento preferencial, usualmente empregado em ações renovatórias e revisionais. Para a sua aplicação é exigido o conhecimento de dados de mercado referentes a locações de imóveis semelhantes.

fls. 6168

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

Arquivo da impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo da EDISON FLORIVAL GUACCI [015.955.438-13]

11.4.1.2 Especial atenção deve ser dada quando forem comparados aluguéis com distintos períodos de reajuste ou estágios do contrato, admitindo-se os seguintes procedimentos:

a) tornar os dados homogêneos, com o auxílio de modelos que levem em conta a previsão inflacionária;

b) utilizar modelos de regressão com variáveis que considerem as diferenças contratuais ou o estágio do contrato.

11.4.1.3 No caso de antecipação de aluguéis, devem ser adicionados aos aluguéis nominais acréscimos constantes, financeiramente equivalentes ao pagamento antecipado.

11.4.2 Pela remuneração do capital

11.4.2.1 Neste caso, o aluguel é determinado em função do valor do imóvel, podendo ser empregado em casos de imóveis isolados e atípicos, para os quais a utilização da comparação direta seja impraticável.

11.4.2.2 Sua utilização exige a determinação da taxa de remuneração e do valor do imóvel.

11.4.2.3 A taxa de remuneração deve ser objeto de pesquisa específica para cada caso, pois varia para cada tipo de imóvel, localização e, também, ao longo do tempo, dependendo da conjuntura econômica.

11.4.3 Reformas

O custo de reformas que beneficiem o imóvel alugado pode ser amortizado em forma de desconto do aluguel, durante prazo compatível.

NOTA A legislação federal referente a aluguéis consta na Bibliografia, de [34] a [38].

11.5 Liquidação forçada

Quando solicitado, além do valor de mercado, pode constar no laudo de avaliação o valor para liquidação forçada, para uma certa data, adotando-se critérios acordados entre contratantes e contratados.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo da impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo da EDISON FLORIVAL GUACCI [015.955.438-13]

Anexo A
(normativo)

Procedimentos para a utilização de modelos de regressão linear

A.1 Introdução

A.1.1 A técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços é a análise de regressão.

A.1.2 No modelo linear para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformadas, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório, oriundo de:

— efeitos de variáveis não detectadas e de variáveis irrelevantes não incluídas no modelo;

— imperfeições acidentais de observação ou de medida;

— variações do comportamento humano, como habilidades diversas de negociação, desejos, necessidades, compulsões, caprichos, ansiedades, diferenças de poder aquisitivo, diferenças culturais, entre outros.

A.1.3 Com base em uma amostra extraída do mercado, os parâmetros populacionais são estimados por inferência estatística.

A.1.4 Na modelagem devem ser expostas as hipóteses relativas aos comportamentos das variáveis dependentes e independentes, com base no conhecimento que o engenheiro de avaliações tem a respeito do mercado, quando serão formuladas as hipóteses nula e alternativa para cada parâmetro.

A.2 Pressupostos básicos

Ressalta-se a necessidade, quando se usam modelos de regressão, de observar os seus pressupostos básicos, apresentados a seguir, principalmente no que concerne à sua especificação, normalidade, homocedasticidade, não-multicolinearidade, não-autocorrelação, independência e inexistência de pontos atípicos, com o objetivo de obter avaliações não tendenciosas, eficientes e consistentes, em especial as seguintes:

a) para evitar a micronumerosidade, o número mínimo de dados efetivamente utilizados (n) no modelo deve obedecer aos seguintes critérios, com respeito ao número de variáveis independentes (k):

$n \geq 3\,(k + 1)$

para $n \leq 30$, $n_i \geq 3$

para $30 < n \leq 100$, $n_i \geq 10\%\ n$

para $n > 100$, $n_i \geq 10$

onde

n_i é o número de dados de mesma característica, no caso de utilização de variáveis dicotômicas e variáveis qualitativas expressas por códigos alocados ou códigos ajustados;

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo da impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo da EDISON FLORIVAL GUACCI [015.955.438-13]

Recomenda-se que as características específicas do imóvel avaliando estejam contempladas na amostra utilizada em número representativo de dados de mercado;

b) atentar para o equilíbrio da amostra, com dados bem distribuídos para cada variável no intervalo amostral;

c) os erros são variáveis aleatórias com variância constante, ou seja, são homocedásticos;

d) os erros são variáveis aleatórias com distribuição normal;

e) os erros são não autocorrelacionados, isto é, são independentes sob a condição de normalidade;

f) o engenheiro de avaliações deve se empenhar para que as variáveis importantes estejam incorporadas no modelo – inclusive as decorrentes de interação – e as variáveis irrelevantes não estejam presentes; [8]

g) em caso de correlação linear elevada entre quaisquer subconjuntos de variáveis independentes, isto é, multicolinearidade, deve-se examinar a coerência das características do imóvel avaliando com a estrutura de multicolinearidade inferida, vedada a utilização do modelo em caso de incoerência;

h) não devem podem correlações evidentes entre o erro aleatório e as variáveis independentes do modelo, ou seja, o gráfico de resíduos não pode sugerir evidências de regularidade estatística com respeito às variáveis independentes;

i) possíveis pontos influenciantes, ou aglomerados deles, devem ser investigados e sua retirada fica condicionada à apresentação de justificativas.

A.2.1 Verificação dos pressupostos do modelo

A.2.1.1 Linearidade

Recomenda-se que seja analisado primeiramente o comportamento gráfico da variável dependente em relação a cada variável independente, em escala original. Isto pode orientar o avaliador na transformação a adotar. Existem formas estatísticas de se buscar a transformação mais adequada, como, por exemplo, os procedimentos de Box e Cox.

As transformações utilizadas para linearizar o modelo devem, tanto quanto possível, refletir o comportamento do mercado, com preferência pelas transformações mais simples de variáveis, que resultem em modelo satisfatório.

Após as transformações realizadas, se houver, examina-se a linearidade do modelo, pela construção de gráficos dos valores observados para a variável dependente *versus* cada variável independente, com as respectivas transformações.

A.2.1.2 Normalidade

A verificação da normalidade pode ser realizada, entre outras, por uma das seguintes formas:

a) pelo exame de histograma dos resíduos amostrais padronizados, com o objetivo de verificar se sua forma guarda semelhança com a da curva normal;

[8] Para justificar o valor escolhido dentro do campo de arbítrio, o engenheiro de avaliações pode utilizar um modelo auxiliar com a reintrodução de variáveis recusadas no teste de hipótese nula.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo da impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo da EDISON FLORIVAL GUACCI [015.955.438-13]

b) pela análise do gráfico de resíduos padronizados *versus* valores ajustados, que deve apresentar pontos dispostos aleatoriamente, com a grande maioria situados no intervalo [– 2; + 2].

c) pela comparação da freqüência relativa dos resíduos amostrais padronizados nos intervalos de [– 1; + 1], [– 1,64; + 1,64] e [– 1,96; + 1,96], com as probabilidades da distribuição normal padrão nos mesmos intervalos, ou seja, 68 %, 90 % e 95 %;

d) pelo exame do gráfico dos resíduos ordenados padronizados *versus* quantis da distribuição normal padronizada, que deve se aproximar da bissetriz do primeiro quadrante;

e) pelos testes de aderência não paramétricos, como, por exemplo, o qui-quadrado, o de Kolmogorov-Smirnov ajustado por Stephens e o de Jarque-Bera.

A.2.1.3 Homocedasticidade

A verificação da homocedasticidade pode ser feita, entre outros, por meio dos seguintes processos:

a) análise gráfica dos resíduos *versus* valores ajustados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido;

b) pelos testes de Park e de White.

A.2.1.4 Verificação da autocorrelação

O exame da autocorrelação deve ser precedido pelo pré-ordenamento dos elementos amostrais, em relação aos valores ajustados e, se for o caso, às variáveis independentes possivelmente causadoras do problema.

Sua verificação pode ser feita, entre outros procedimentos, pela análise do gráfico dos resíduos cotejados com os valores ajustados, que deve apresentar pontos dispersos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido.

A.2.1.5 Colinearidade ou multicolinearidade

A.2.1.5.1 Uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes provoca degenerações no modelo e limita a sua utilização. As variâncias das estimativas dos parâmetros podem ser muito grandes e acarretar a aceitação da hipótese nula e a eliminação de variáveis fundamentais.

A.2.1.5.2 Para verificação da multicolinearidade deve-se, em primeiro lugar, analisar a matriz das correlações, que espelha as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção especial para resultados superiores a 0,60. Como também é possível ocorrer multicolinearidade mesmo quando a matriz de correlação apresenta coeficientes de valor baixo, recomenda-se, também verificar o correlacionamento de cada variável com subconjuntos de outras variáveis independentes, por meio de regressões auxiliares, como pela análise de variância por partes.

A.2.1.5.3 Para tratar dados na presença de multicolinearidade, é recomendável que sejam tomadas medidas corretivas, como a ampliação da amostra ou adoção de técnicas estatísticas mais avançadas, a exemplo do uso de regressão de componentes principais.

A.2.1.5.4 Nos casos em que o imóvel avaliando segue os padrões estruturais do modelo, a existência de multicolinearidade pode ser negligenciada.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDISON FLORIVAL GUASSI [015.955.438-13]

A.2.1.6 Pontos influenciantes ou "*outliers*"

A existência desses pontos atípicos pode ser verificada pelo gráfico dos resíduos *versus* cada variável independente, como também em relação aos valores ajustados, ou usando técnicas estatísticas mais avançadas, como a estatística de Cook ou a distância de Mahalanobis para detectar pontos influenciantes.

A.3 Testes de significância

A.3.1 O nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos (aqueles não citados na Tabela 1) não deve ser superior a 10 %.

A.3.2 A significância de subconjuntos de parâmetros, quando pertinente, pode ser testada pela análise da variância por partes.

A.3.3 Os níveis de significância utilizados nos testes citados em A.3 serão compatíveis com a especificação da avaliação.

A.4 Poder de explicação

Em uma mesma amostra, a explicação do modelo pode ser aferida pelo seu coeficiente de determinação. Devido ao fato de que este coeficiente sempre cresce com o aumento do número de variáveis independentes e não leva em conta o número de graus de liberdade perdidos a cada parâmetro estimado, deve-se considerar o coeficiente de determinação ajustado.

A.5 Variáveis dicotômicas

Toda variável que possa assumir apenas dois valores deve ser tratada como variável dicotômica, vedada a extrapolação ou interpolação nessa situação.

É usual a variável dicotômica assumir os valores 0 e 1.

A.6 Códigos alocados

Os critérios da construção dos códigos alocados devem ser explicitados, com a descrição necessária e suficiente de cada código adotado, de forma a permitir o claro enquadramento dos dados de mercado e do imóvel avaliando e assegurar que todos os elementos de mesma característica estejam agrupados no mesmo item da escala.

A escala será composta por números naturais consecutivos em ordem crescente (1, 2, 3...), em função da importância das características possíveis na formação do valor, com valor inicial igual a 1. Não é necessário que a amostra contenha dados de mercado em cada uma das posições da escala construída.

Recomenda-se a utilização prévia da análise de agrupamento de dados para a construção dos códigos alocados.

É vedada a extrapolação de variáveis expressas por códigos alocados.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDISON FLORIVAL GUASSI [015.955.438-13]

A.7 Códigos ajustados

Admite-se que os códigos sejam extraídos da amostra por meio de modelo de regressão com a utilização de variáveis dicotômicas, desde que haja pelo menos três dados por característica.

É vedada a extrapolação ou a interpolação de variáveis expressas por códigos ajustados.

A.8 Diferentes agrupamentos

No caso de utilização no mesmo modelo de regressão de diferentes agrupamentos (tipologia, mercados, localização, usos etc.), recomenda-se verificar a independência entre os agrupamentos, entre as variáveis utilizadas e possíveis interações entre elas.

A.9 Apresentação do modelo

A variável dependente no modelo de regressão deve ser apresentada no laudo na forma não transformada.

A.10 Avaliação intervalar

A.10.1 A avaliação intervalar, prevista em 7.7.1 b) da ABNT NBR 14653-1:2001, tem como objetivo estabelecer, quando solicitado pelo contratante, um intervalo de valores admissíveis em torno da estimativa de tendência central ou do valor arbitrado.

A.10.1.1 Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver Figura A.1):

a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80 % para a estimativa de tendência central [9];

b) ao campo de arbítrio.

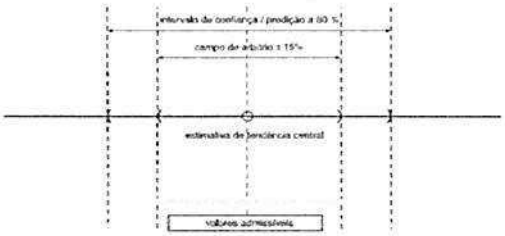


Figura A.1 – Valores admissíveis quando for adotada a estimativa de tendência central

9) O intervalo de confiança será utilizado se o objetivo for estimar o valor de mercado. Se o objetivo for estimar preços, utiliza-se o intervalo de predição.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDISON FLORIVAL GUASSI [015.955.438-13]

A.10.1.2 Quando for adotado o valor arbitrado, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver Figura A.2):

a) ao intervalo em torno do valor arbitrado com amplitude igual à do intervalo de predição ou ao intervalo de confiança [10] de 80% para a estimativa de tendência central;

b) ao campo de arbítrio em torno da estimativa de tendência central.

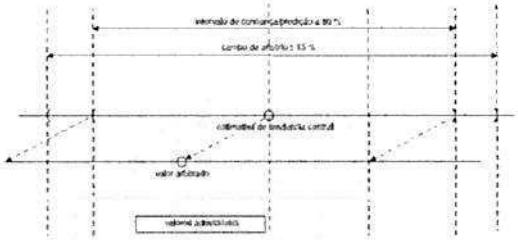


Figura A.2 – Valores admissíveis quando for adotado o valor arbitrado

A.10.2 No caso de utilização do valor arbitrado, este fato deve ser citado e não será calculada a probabilidade associada ao intervalo.

10) O intervalo de confiança será utilizado se o objetivo for estimar o valor de mercado. Se o objetivo for estimar preços, utiliza-se o intervalo de predição.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDISON FLORIVAL GUASSI [015.955.438-13]

Anexo B
(normativo)

Procedimentos para a utilização de tratamento por fatores

B.1 Introdução

Neste tratamento de dados, aplicável ao Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, é admitida *a priori* a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Devem ser utilizados fatores de homogeneização calculados conforme 8.2.1.4.2, por metodologia científica, que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Os fatores de homogeneização não podem ser utilizados fora do campo de aplicação para o qual foram calculados, em relação às características quantitativas e qualitativas do imóvel, tipologia, região e validade temporal do estudo que gerou os fatores.

B.2 Recomendações quanto à amostra

Recomenda-se que, no tratamento por fatores, a amostra seja composta por dados de mercado com características físicas, socioeconômicas e de localização as mais semelhantes possíveis entre si e em relação ao imóvel avaliando, de forma a exigir apenas pequenos ajustes na homogeneização.

B.2.1 Assim, é recomendável que sejam utilizados dados de mercado:

a) com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando e do imóvel paradigma;

b) que sejam contemporâneos. Nos casos de exame de dados não contemporâneos, é desaconselhável a atualização de preço do mercado imobiliário através de índice econômico, quando não houver paridade entre eles, devendo, neste caso, o preço ser atualizado mediante consulta direta à fonte. Quando a atualização na forma mencionada for impraticável, só será admitida a correção dos dados por índices resultantes de pesquisa no mercado.

B.2.2 Para a utilização deste tratamento, considera-se como dado de mercado com atributos semelhantes aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando ou ao paradigma, estejam contidos entre 0,50 e 2,00.

B.3 Saneamento da amostra

Após a homogeneização, devem ser utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra. Os dados discrepantes devem ser retirados um a um, com início pelo que esteja mais distante da média. Admite-se a reintrodução de dados anteriormente retirados no processo.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

fls. 6170

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:03 de uso exclusivo de EDESON FLORIVAL GUASSI [015.955.438-13]

B.4 Erros de especificação

O engenheiro de avaliações deve se empenhar para que as variáveis importantes estejam incorporadas e as variáveis irrelevantes não estejam presente no modelo.

B.5 Fatores de homogeneização

Os fatores de homogeneização devem apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.

B.5.1 Os fatores de homogeneização não podem ser utilizados fora de sua tipologia, campo de aplicação e abrangências regional e temporal.

B.5.2 A fonte dos fatores utilizados na homogeneização deve ser explicitada no trabalho avaliatório.

B.6 Efeito de heterogeneização

Para a utilização deste tratamento é recomendável que seja evitado o uso de fatores que, aplicados isoladamente em relação ao avaliando ou ao paradigma, heterogeneizem os valores originais. Essa recomendação só é válida com a confirmação do efeito de heterogeneização, após a aplicação conjunta dos fatores.

B.7 Avaliação intervalar

Utilizar os mesmos critérios de A.10.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:03 de uso exclusivo de EDESON FLORIVAL GUASSI [015.955.438-13]

Anexo C
(informativo)

Recomendações para tratamento de dados por regressão espacial

C.1 Introdução

C.1.1 A regressão espacial é a técnica utilizada quando se deseja explicar a variabilidade observada em uma determinada variável dependente em relação às variáveis independentes, levando-se em conta a posição geográfica de cada uma das observações e as suas influências sobre os vizinhos.

C.1.2 Esta técnica é recomendada quando for constatada a existência de autocorrelação espacial entre os dados observados. O procedimento tem se mostrado especialmente útil em avaliações em massa, plantas de valores genéricos, estudos de velocidades de vendas e de demandas habitacionais, entre outros.

C.2 Pressupostos básicos

C.2.1 Devem ser observados todos os pressupostos da regressão linear clássica, expostos no Anexo A.

C.2.2 Caso seja verificada a existência de autocorrelação espacial proveniente de interação ou dependência espacial entre os dados, recomenda-se incorporar os efeitos de dependência espacial ao modelo clássico de regressão, com o objetivo de assegurar as estimativas características de não tendenciosidade, eficiência e consistência.

C.3 Recomendações

C.3.1 Diagnóstico da autocorrelação espacial

O exame da autocorrelação espacial deve ser precedido do georreferenciamento dos elementos amostrais e da espacialização dos resíduos do modelo. Sua verificação pode ser feita:

a) pela análise do gráfico espacial dos resíduos, que deve apresentar pontos com sinais dispersos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido em termos de *clusters* ou agrupamentos;

b) pela análise do semivariograma, que é um gráfico da semivariância $\gamma(h)$ *versus* h,

onde

$\gamma(h) = (1/2n)\ \Sigma[z(x_i) - z(x_i + h)]^2$, sendo n o número de pares de pontos amostrais, com atributos z, separados por uma distância h. Geralmente são ajustados modelos teóricos a estes pontos: modelo esférico, exponencial, linear ou gaussiano;

c) pela aplicação dos testes de *Moran* I, LM (erro) ou LM (defasagem), pela definição prévia de uma matriz de pesos espaciais, conhecida como W, como, por exemplo, de contiguidade ou de distância.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:03 de uso exclusivo de EDESON FLORIVAL GUASSI [015.955.438-13]

C.3.2 Incorporação de efeitos de dependência espacial

C.3.2.1 Quando os efeitos de dependência espacial forem inferidos pelo semivariograma, podem ser empregados métodos para determinar os pesos necessários a uma interpolação local, como, por exemplo, o método da Krigagem [11].

C.3.2.2 Quando os efeitos de dependência espacial forem inferidos por testes estatísticos, recomenda-se introduzir extensões convenientes no modelo clássico de regressão, considerando-se os efeitos de autocorrelação espacial nos erros, através do Modelo de Erro Espacial, ou os efeitos ocasionados pelas interações entre os preços, pelo Modelo de Defasagem Espacial.

A escolha do modelo a adotar – Modelo de Erro Espacial ou Modelo de Defasagem Espacial, pode ser feita com a utilização dos critérios de informação de Akaike (AIC) e de Schwartz (SC) [12].

NOTA As recomendações bibliográficas para tratamento de dados por regressão espacial constam na Bibliografia, de [39] a [43].

11) Detalhes sobre esta metodologia podem ser encontrados em Matheron, G. (1965): *Les Variables Regionalisées et Leur Estimation*, Masson, Paris. Uma aplicação pode ser encontrada em Dantas et al. "Avaliação de Cidades por Interferência Espacial" , *Anais do XIII Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias*, Fortaleza – CE.

12) Detalhes sobre estes testes e aplicações desta metodologia podem ser encontrados em Dantas, *et al.* (2003) "Modelos Espaciais Aplicados ao Mercado de Apartamentos de Recife." *Anais do XII Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias*, Belo Horizonte – MG.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:03 de uso exclusivo de EDESON FLORIVAL GUASSI [015.955.438-13]

Anexo D
(informativo)

Recomendações para a utilização de análise envoltória de dados (envoltória sob dupla ótica) (EDO/DEA)

D.1 Introdução

D.1.1 A análise envoltória de dados é uma técnica consagrada para a avaliação de produtividade e eficiência, que se baseia em modelagem econométrica para a estimação de uma função de produção formada pelas unidades analisadas mais eficientes (unidades *benchmarking*).

D.1.1.1 A partir dos dados coletados, define-se o espaço viável de produção, delimitado pela envoltória representativa dos melhores resultados, orientada segundo a minimização dos insumos ou a maximização dos produtos. A eficiência de cada uma das unidades observadas é determinada pela distância normalizada à envoltória, através da solução de problemas de programação linear (PPL).

D.1.1.2 A análise envoltória de dados sob dupla ótica (EDO-DEA) explica as variações observadas em uma ou mais variáveis de interesse (variáveis dependentes), utilizando outras variáveis explicativas do fenômeno (variáveis independentes).

D.1.1.3 No caso de utilização da técnica para avaliações imobiliárias, na ótica do vendedor, os insumos são representados pelas características relevantes do imóvel e o produto, pelo seu preço. Na ótica do comprador, o insumo é o preço do imóvel e os produtos, suas características relevantes. Através dos PPL, são definidos os hiperplanos convexos que correspondem à envoltória da ótica do vendedor, onde ocorrem os maiores preços, e os que correspondem à envoltória da ótica do comprador, onde ocorrem os menores preços.

D.1.2 O emprego da análise envoltória de dados sob dupla ótica (EDO-DEA) é especialmente útil para a realização de avaliações quando o tamanho da amostra de dados de mercado aproxima-se da própria população de eventos, para determinado tipo de imóvel, localização e período de tempo.

O procedimento também é útil nos casos de análise de viabilidade e eficiência de empreendimentos, velocidade de vendas, análise de custos de construção de empreendimentos, avaliação em massa, entre outros.

D.2 Pressupostos básicos

D.2.1 As variáveis independentes devem ter correlação positiva com a variável dependente. Caso isso não ocorra, devem ser realizadas transformações das variáveis independentes, de forma a alcançar esse pressuposto básico.

D.2.2 O número máximo de variáveis independentes (k) efetivamente utilizadas no modelo deve obedecer ao seguinte critério:

$k < n / 3$

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

fls. 6171

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo da EDESON FLORIVAL GUAZZI [015.955.438-13]

D.3 Recomendações

D.3.1 No caso de utilização de EDO/DEA em amostra com tamanho muito inferior ao da população, recomenda-se verificar se a estimativa pontual encontra-se dentro do intervalo de confiança a 80 %, calculado com o uso de modelo de regressão linear.

D.3.2 Recomenda-se que, no caso de utilização de variáveis expressas por dicotomias ou códigos alocados, haja pelo menos três dados para a mesma característica de cada variável.

D.3.3 A importância de cada uma das variáveis pode ser identificada pelo exame dos respectivos pesos, calculados pelo problema de programação linear (PPL) segundo o modelo dos multiplicadores, em cada ótica.

D.3.4 Possíveis dados de mercado atípicos devem ser investigados e sua retirada do modelo fica condicionada à apresentação de justificativas. Deve-se garantir que um dado atípico pode tornar uma envoltória menos aderente à massa de dados. Nesse sentido, recomenda-se que pelo menos 20 % dos dados de mercado pertençam a cada uma das envoltórias.

D.3.5 Uma forte dependência linear entre duas variáveis independentes pode provocar degenerações no modelo EDO/DEA e limita a sua utilização.

D.3.6 Para verificação da colinearidade recomenda-se a análise da matriz de correlações, que espelha as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção especial para resultados superiores a 0,80.

Para tratar dados na presença de colinearidade, é recomendável que sejam tomadas medidas corretivas, como a ampliação da amostra, a eliminação da variável redundante ou o uso de componentes principais.

D.4 Estimativa pontual

D.4.1 A técnica do EDO/DEA determina as distâncias às envoltórias do comprador e do vendedor, para cada dado observado. A partir dessas distâncias, estima-se o valor da variável dependente (estimativa pontual).

D.4.2 A estimativa pontual do valor do imóvel, que corresponde ao resultado da avaliação, é calculada com a utilização da curva de tendência central (CTC/EDO), pela minimização dos erros, conforme a seguinte expressão:

$$\hat{y} = z\left(y_v - y_c\right) + y_c$$

onde

$$z = \frac{\sum y_{obs} - \sum h_v y_{obs}}{\sum\left(\frac{1}{h_v} - h_c\right) y_{obs}}$$

z é a constante resultante da minimização dos erros;

$\hat{y}$ é a estimativa pontual do valor do imóvel;

y_{obs} é o preço observado do dado de mercado j;

y_v é o valor do imóvel projetado na envoltória do vendedor para o dado de mercado j;

y_c é o valor do imóvel projetado na envoltória do comprador para o dado de mercado j;

h_c é a distância normalizada do dado de mercado j à envoltória do comprador;

h_v é a distância normalizada do dado de mercado j à envoltória do vendedor.

NOTA As recomendações bibliográficas para a utilização de análise envoltória de dados (envoltória sob dupla ótica) (EDO/DEA) constam na Bibliografia, de [44] a [53].

Anexo E
(informativo)

Recomendações para tratamento de dados por redes neurais artificiais

E.1 Introdução

E.1.1 As redes neurais artificiais (RNA) são modelos matemáticos assemelhados às estruturas neurais biológicas e que podem, entre outras finalidades, ser utilizadas para o aprendizado e posterior generalização. As RNA do tipo multicamadas permitem obter respostas com modelos lineares e não lineares e melhorar o seu desempenho gradativamente, na medida em que interagem com o meio externo, quando se deseja estudar o comportamento de uma ou mais variáveis independentes em relação à outra variável dependente.

E.1.2 Nos modelos construídos com base nas RNA para representar o mercado, a variável dependente é expressa em função das variáveis independentes, nas escalas originais ou normalizadas, e das respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescidas de erro aleatório.

E.1.3 Com base em uma amostra extraída do mercado, os parâmetros populacionais são estimados por aprendizado e posterior generalização. As RNA são compostas por camadas de neurônios interconectados. Uma rede composta de um neurônio na camada de saída e de uma única camada intermediária é, em geral, suficiente para modelar o mercado imobiliário e gera, numa única saída, uma função não linear do tipo:

$$y(k) = f_s\left\{\sum_{i=1}^{m} w_i f_i\left(\sum_{j=1}^{n} w_{ij} x_j + b_i\right) + b_s\right\}$$

onde

$y(k)$ é o valor estimado para o imóvel avaliando k;

b_s é o termo de polarização do neurônio da camada de saída (bias);

b_i é o termo de polarização do neurônio da camada intermediária (bias);

w_i representa os pesos da saída de cada neurônio da camada intermediária;

w_{ij} representa os pesos da entrada j, conectado na saída do i-ésimo neurônio da camada intermediária;

x_j representa os valores das variáveis independentes para o imóvel avaliando;

f_s e a função de ativação da camada de saída;

f_i é a função de ativação da camada intermediária;

n é o número de entradas (variáveis independentes);

m é o número de neurônios da camada intermediária.

E.2 Recomendações

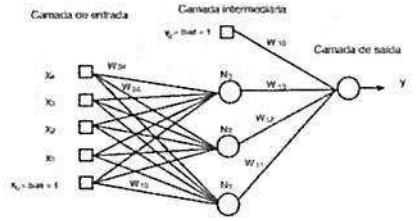
E.2.1 É necessário determinar, utilizando algoritmos de poda ou construtivos, a tipologia adequada da rede, o número de neurônios, o número de camadas e o tipo de função de ativação.

E.2.2 Recomenda-se observar, para as RNA, as prescrições contidas em A.2.1, A.6, A.7 e A.8.

E.2.3 Para cada treinamento da RNA encontram-se, em geral, resultados distintos. Recomenda-se a utilização de algoritmos para minimizar a variância na saída da rede, tais como o algoritmo de "*bagging*" ou o algoritmo multiobjetivo.

E.3 Apresentação do modelo

O modelo de RNA pode ser apresentado no laudo na forma e estrutura exemplificadas na Figura E.1, com indicação das funções de ativação utilizadas durante o processo de treinamento.



Legenda

w_1 (pesos da entrada para a camada intermediária) (n x m – n entradas por m neurônios)

w_{10}	w_{20}	w_{30}	w_{m0}
w_{11}	w_{21}	w_{31}	w_{m1}
w_{1n}	w_{2n}	w_{3n}	w_{mn}

w_2 (pesos da camada intermediária para a camada de saída)

w_{10}	w_{11}	w_{12}	w_{13}	w_{1n}

Figura E.1 – Modelo de RNA com indicação das funções de ativação utilizadas durante o processo de treinamento

NOTA As recomendações bibliográficas para a utilização de redes neurais artificiais constam na Bibliografia, de [54] a [90].

fls. 6172

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo do EDESON FLORIVAL GUASSI (015.955.438-13)

Bibliografia

Aspectos gerais

[1] Appraisal Institute – "The Appraisal of Real Estate", Appraisal Institute, 1996.

[2] Bain, Joe S. – "Industrial Organization" (1968). "Industrial Organization", John Wiley and Sons, 1968.

[3] Berrini, L.C. – "Avaliação de Imóveis", Livraria Freitas Bastos, 1957.

[4] Castro, C. Moura – "A Prática da Pesquisa", Mc Graw-Hill, 1977.

[5] Champness, P. (TEGOVA) – "Normas Europeas Aprobadas sobre Tasación de Bienes Inmuebles", CSCAE/ATASA, 1998.

[6] Damodaran, A. – "Avaliação de Investimentos – Ferramentas para Avaliar qualquer Ativo" – Qualitymark Editora, 1997.

[7] Dantas, Rubens A. – "Engenharia de Avaliações - Uma Introdução à Metodologia Científica", Pini, 1998.

[8] Gujarati, D. – "Econometria Básica" – Makron Books, 2000.

[9] Henderson e Quandt – "Teoria Microeconómica - Uma abordagem matemática", McGrawHill, 1994.

[10] Horngren, C. T., G. Foster, e S. M. Datar – "Cost Accounting: a Managerial Emphasis", Prentice Hall, 1999.

[11] IBAPE, Diversos, "Engenharia de Avaliações", Editora PINI, São Paulo, 1974.

[12] IBAPE, Diversos, "Avaliação para Garantias", Editora PINI, São Paulo, 1983.

[13] IBAPE-SP – "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2005", IBAPE-SP, 2005.

[14] IBAPE-SP – "Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE-SP", IBAPE-SP, São Paulo, 2002.

[15] IBAPE-SP – "Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE-SP", IBAPE-SP, São Paulo, 2002.

[16] IBAPE-SP, Diversos, "Engenharia de Avaliações", Editora PINI, São Paulo, 2007.

[17] International Valuation Standards Committee – "International Valuation Standards 2002", IVSC, 2002.

[18] Johnston, J. – "Métodos Econométricos", Atlas, 1974.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo do EDESON FLORIVAL GUASSI (015.955.438-13)

[19] Kmenta, J. – "Elementos de Econometria" – Atlas, 1978.

[20] Law, A., Kelton, W.D. – "Simulation Modeling and Analysis", McGrawHill, 1991.

[21] Maddala, G.S. – "Econometrics", McGraw-Hill, 1977.

[22] Netter, J. e Wasserman, W. – "Applied Linear Statistical Models" – Richard D. Irwin, 1974.

[23] Richardson, H.W., "Economia Urbana", Interciência, 1978.

[24] Ross, Stephen A., Westerfield, R. e Jaffe, J.F. , Westerfield, R. e Jaffe, J.F. – "Administração Financeira: Corporate Finance", Atlas, 1995.

[25] Simonsen, M.H. – Teoria Microeconômica, FGV, 1979.

[26] Smith, H., Tschappat, C. e Racster, R. – "Real Estate and Urban Development", Irwin, 1977.

[27] Van Horne, J.C. – "Financial Management and Policy", Prentice Hall, 1998.

[28] Wonnacott, R. e Wonnacott T., "Fundamentos da Estatística. ", Livros Técnicos e Científicos Editora, 1985.

Normas da ABNT

[29] ABNT NBR 13752, Perícias de engenharia na construção civil;

[30] ABNT NBR 14653-3, Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais;

[31] ABNT NBR 14653-5, Avaliação de bens – Parte 5: Máquinas e equipamentos;

[32] ABNT NBR 14653-6, Avaliação de bens – Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

[33] ABNT NBR 14653-7, Avaliação de bens – Parte 7: Patrimônios históricos e artísticos.

Legislação federal para a avaliação de aluguéis

[34] Lei nº 10.406, de 10/01/2002 – Institui o Código Civil (especialmente o Capítulo V, artigos 565 a 578 – Da locação de coisas).

[35] Lei nº 8.178 de 01/03/1991 – Estabelece regras sobre preços e salários, e dá outras providências.

[36] Lei nº 8.245, de 18/10/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

[37] Lei nº 8.880, de 27/05/1994 – Dispõe sobre o programa de Estabilização Econômica e o Sistema Monetário Nacional, instituiu a Unidade Real de Valor (URV).

[38] Lei nº 9.069, de 29/06/1995 – Dispõe sobre o Plano Real, o Sistema Monetário Nacional, estabelece as regras e condições de emissão do Real e os critérios para conversão das obrigações para o Real, e dá outras providências.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo do EDESON FLORIVAL GUASSI (015.955.438-13)

Regressão espacial (Anexo C)

[39] Anselin, L. e. A. Bera – "Spatial dependence in linear regression models with an introduction to spatial econometrics". In A. Ullah and D. Giles (Eds.), "Handbook of Applied Economic Statistics", Marcel Dekker, New York, 1998.

[40] Anselin, L. – "Exploratory spatial data analysis in a geocomputational environment". In P. Longley, S. Brooks, B. Macmillan and R. McDonnell (Eds.), "Geocomputation, a Primer", Wiley, New York, 1998.

[41] Dantas, R. et al. – "Modelos Espaciais Aplicados ao Mercado de Apartamentos de Recife", Anais do XII Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, Belo Horizonte, 2003.

[42] Dantas, R. at al – "Avaliação de Cidades por Inferência Espacial", Anais do XIII Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, Fortaleza, 2006.

[43] Matheron, G. – "Les Variables Regionalisées et Leur Estimation", Masson, Paris, 1965.

Análise envoltória de dados (Anexo D)

[44] Banker, R.D.; Charnes, A.; Cooper, W.W. – "Some Models for Estimating Technical Scale Inefficiencies in Data Envelopment Analysis", Management Science, v. 30, n. 9, p. 1078-1092, 1984.

[45] Charnes, A.; Cooper, W.W.; Rhodes E. – "Measuring the efficiency of decision-making units", European Journal of Operational Research, v. 2, p. 429-444, 1978.

[46] Debreu, G. – "The Coefficient of Resource Utilization", Econometrica, nº 3, p. 273-292, 1951.

[47] Debreu, G. – "Theory of Value: An Axiomatic Analysis of Economic Equilibrium", Cowles Foundation for Research in Economics of Yale University, p. 28-79, New York, 1959.

[48] Lins M.P.E., Calôba, G.M. – "Programação Linear com Aplicações na Teoria de Jogos e Avaliação de Desempenho", Editora Interciência, Rio de Janeiro, 2006.

[49] Lins M.P.E., Novaes L.F.L., Legey L.F. – "Real State Appraisal: A Double Perspective Data Envelopment Analysis Approach", Springer Science + Business Media, 2005.

[50] Lins, M.P.E., Meza, L.A. – "Análise Envoltória de Dados e Perspectivas de Integração ao Ambiente de Apoio à Decisão", Ed. COPPE/UFRJ, Rio de Janeiro, 2000.

[51] Novaes, L.F.L. – "Método da Envoltória sob Dupla Ótica aplicado na Avaliação Imobiliária em Ambiente SIG", tese de doutorado, COPPE/UFRJ, Rio de Janeiro, 2002.

[52] Novaes, L.F.L.; Lins, M.E.; Paiva, S.A.; Pinheiro Jr., L. F. – "Avaliação Imobiliária pelo Método da Envoltória sob Dupla Óptica", 3º Simpósio Brasileiro de Engenharia de Avaliações, Curitiba, 2002.

[53] Novaes, L.F.L.; Paiva, S.A. – "Curva de Tendência Central da Envoltória sob Dupla Ótica (CTC-EDO) definida pela Minimização do Somatório dos Resíduos", 1º Congresso da SOBREA, Brasília, 2007.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo de impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo do EDESON FLORIVAL GUASSI (015.955.438-13)

Redes neurais (Anexo E)

[54] Bishop, C.M. – "Neural Networks for Pattern Recognition", Oxford University Press Inc., New York, 1995.

[55] Braga, A. P. (Org.) – "IJCNN Tutorials Track on Learning Algorithms and Architectures", v. 1, 1ª. ed., INNS, Washington, 1999.

[56] Braga, A. P. (Org.); Ludermir, T. B. (Org.) – "Proceedings of the VIth Brazilian Symposium on Neural Networks", 1ª ed., IEEE Computer Society Press, 1998.

[57] Braga, A.P. (Org.) – "Anais do V Simpósio Brasileiro de Redes Neurais (Volume 2)", 1ª ed., Belo Horizonte, 1998.

[58] Braga, A.P. Carvalho; A.P.L.F.; Ludermir, T.B. – "Redes Neurais Artificiais: Teoria e Aplicações", LTC, Rio de Janeiro, 2000.

[59] Braga, A.P.; Carvalho, A.P.L.F.; Ludermir, T.B. – "Sistemas Inteligentes – Fundamentos e Aplicações", RECOPE-IA, Rede Cooperativa de Pesquisa em Inteligência Artificial, p. 141 a 168, Editora Manole, São Paulo, 2003.

[60] Breiman, L. – "Bagging Predictors", Technical Report nº 421, 1994.

[61] Costa, M.A.; Braga, A.P.; Menezes, B.R. – "Improving Neural Networks Generalization with New Constructive and Pruning Methods", Journal of Intelligent and Fuzzy Systems, v. 13, n. 2-4, p. 75-83, Holanda, 2003.

[62] Costa, M.A.; Braga, A. P.; Menezes, B. R. – "Improving Genetalization of MLP with Sliding Mode Control and the Levenberg-Marquadt Algorithm", Neurocomputing, Amsterdam, 2006.

[63] Cun, Y. Le; Denker, J.S; Solla, S.A. – "Optimal Brain Damage: Advances in Neural Information Processing Systems", vol.2, Morgan Kaufmann, p. 598-605, San Mateo, 1989.

[64] Enders W. (1995). "Applied Econometric Time Series", John Wiley & Sons, New York, 1995.

[65] Fahlman, S.E.; Libiere, C. – "Advances in Neural Information Processing Systems", v. 2, D. S. Touretzsky Ed., Morgan Kaufmann, San Mateo, 1990.

[66] Guedes, J. C. – "Aplicação de Redes Neurais na Avaliação de Bens – Uma Comparação com a Análise de Regressão", Anais do II Simpósio Brasileiro de Engenharia de Avaliações (AVALIAR), São Paulo, 2000.

[67] Guedes, J. C. – "O Emprego de Inteligência Artificial na Avaliação de Bens", Anais do VIII Congresso de Avaliações e Perícias (COBREAP), Florianópolis, 1995.

[68] Gujarati, D. N. – "Econometria Básica", 4ª Ed., Editora Campus, São Paulo, 2006.

[69] Hagan, M.T., Menhaj, M.B. – "Training Feedforward Networks with the Marquardt Algorithm", IEEE Transactions on Neural Networks, v. 5, n. 6, 1994.

[70] Hassibi, B., Stork, D. G. – "Advances in Neural Information Processing Systems", 5ª ed., Morgan Kaufmann, San Mateo, 1993.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

Arquivo da impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDELSON FLORIVAL GUASSI [015.955.438-13]

[71] Haykin, S., "Neural Networks, a Comprehensive Foundation", Prentice Hall, Upper Saddle River, New Jersey, 1999.

[72] Haykin, S., "Redes Neurais: Princípios e Prática", 2ª ed., Bookman, Porto Alegre, 2001.

[73] Jacobs, R.A.; Jordan, M.I.; Nowlan, S.J.; Hinton, G.E. – "Adaptive Mixture of Local Experts, Neural Computation", MIT Press, v. 3, nº 1, p. 79-87, 1991.

[74] Khotanzad, A.; Elragal, H.; Lu, T.L. – "Combination of Artificial Neural Network Forecasters for Prediction of Natural Gas Consumption", IEEE Transactions on Neural Networks, v. 11, nº 2, p. 464-473, 2000.

[75] Kohonen, T. – "Self-Organization and Associative Memory", 3ª ed., Springer-Verlag, Berlin, 1989.

[76] Kovács, Z.L. – "Redes Neurais Artificiais: Fundamentos e Aplicações", 3ª ed., Livraria da Física, São Paulo, 2002.

[77] Makridakis, S.; Wheelwright, S.; Hyndman, R.J. – "Forecasting Methods and Applications", 3ª ed., John Wiley & Sons, New York, 1998.

[78] Melo, Bricio – "Redes Neurais Eficientes, Mínimos Quadrados Eficazes", 3º Simpósio Brasileiro de Engenharia de Avaliações, Curitiba, 2002.

[79] Melo, Bricio – "Previsão de Séries Temporais usando Modelos da Composição de Especialistas Locais", tese de mestrado, Instituto Tecnológico de Aeronáutica, São José dos Campos, 2003.

[80] Mitchell, T.M. – "Machine Learning", McGraw-Hill, Singapore, 1997.

[81] Nascimento Júnior; C.L.; Yoneyama, T. – "Inteligência Artificial em Controle e Automação", Editora Edgard Blücher, São Paulo, 2000.

[82] Parma, G.G.; Menezes, B.R.; Braga, A.P.; Costa, M. A. – "Sliding Mode Neural Network Control of an Induction Motor Drive", International Journal of Adaptative Control and Signal Processing, v 17, p. 501-508, 2003.

[83] Pelli Neto, A.; Braga, A. P. – "Redes Neurais Artificiais aplicadas às Avaliações em Massa: Estudo de Caso para a Cidade de Belo Horizonte/MG", dissertação de mestrado, UFMG, Belo Horizonte, 2006.

[84] Pelli Neto, A.; Zárate, L. E. – "Avaliação de Imóveis Urbanos com Utilização de Redes Neurais Artificiais", Anais do XII Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, COBREAP, Belo Horizonte, 2003.

[85] Pelli Neto, A. – "Avaliação de Imóveis Urbanos com Utilização de Sistemas Nebulosos (Redes Neuro-Fuzzy) e Redes Neurais Artificiais", Congreso Panamericano de Valuácion, Cartagena, 2004.

[86] Pelli Neto, A.; Zárate, L.E. – "Valuation of Urban Real Estate through Artificial Neural Networks", Artificial Intelligence and Applications, September 8 -10. v. 403-169, p. 523-528. Benalmadena, 2003.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

Arquivo da impressão gerado em 24/01/2019 15:29:09 de uso exclusivo de EDELSON FLORIVAL GUASSI [015.955.438-13]

ABNT NBR 14653-2:2011

[87] Pelli Neto, A.; Braga, A.P. – "Redes Neurais Artificiais: Aplicação e Comparação dos Resultados com Regressão Linear na Avaliação de Imóveis Urbanos", V Concurso Internacional de Avaluacion y Catastro, SOITAVE, Caracas, 2005.

[88] Pelli Neto, A.; Morais, G. R. – "RNA sob dupla ótica – Modelando a Análise Envoltória de Dados (EDO-DEA) para Aplicação nas Avaliações de Imóveis Urbanos", Anais do XII Congresso Brasileiro de Avaliações e Perícias, Fortaleza, 2006.

[89] Pindyck R.S.; Rubinfeld, D.L. – "Econometric Models and Economic Forecasts", 4ª ed., McGraw-Hill, New York, 1998.

[90] Weigend A.S.; Gershenfeld, N.A. – "Time Series Prediction: Forecasting the Future and Understanding the Past", Addison Wesley, Reading, 1994.

© ABNT 2011 - Todos os direitos reservados

fls. 6174

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

SOPARCONSULT

NEXO 05

CREDENCIAMENTO / HABILITAÇÃO - ART

SOPARCONSULT Consultores Empresariais Ltda
Rua XV de Novembro, 944 – conj 113 – Piracicaba-SP CEP 13.400.370 fone/fax: 19-34229811 e-mail: soparconsult@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

CERTIDÃO DE REGISTRO DE PESSOA JURÍDICA

Número da Certidão: *CI - 2030633/2019* ***Válida até:*** *31/12/2019*
Processo (Sipro): *F-016073/1999*

CERTIFICAMOS, que a pessoa jurídica abaixo citada se encontra registrada neste Conselho, para atividades técnicas limitadas a competência legal de seus responsáveis técnicos, nos termos da Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966.

CERTIFICAMOS, ainda, face ao estabelecido no artigo 68 da referida Lei, que a pessoa jurídica mencionada, bem como seus responsáveis técnicos anotados não se encontram em débito com o CREA-SP. **CERTIFICAMOS,** mais, que a certidão não concede a empresa o direito de executar quaisquer serviços técnicos sem a participação real, efetiva e insofismável dos responsáveis técnicos abaixo citados, e que perderá a sua validade se ocorrer qualquer modificação nos dados cadastrais nela contidos, após a data de sua expedição.

Razão Social: SOPARCONSULT CONSULTORES EMPRESARIAIS LTDA

CNPJ: 03.244.123/0001-66

Endereço: Rua XV DE NOVEMBRO, 944 11° ANDAR, SALA 113
CENTRO
13400-911 - Piracicaba - SP

Número de registro no CREA-SP: 1068124 **Data do registro:** 28/07/1999

Capital Social: R$ **********5.000,00 reais

Observação:

Sem restrições

Objetivo Social:

Prestação de: a) Avaliação de bens móveis e imóveis, urbanos e rurais, comerciais, industriais, de acordo com as normas e procedimentos da engenharia de avaliação, suportado por laudos técnicos; b) Organização do ativo imobilizado de empresas em geral - inventário fisico, emplacamento e conciliação de bens; c) Serviços de consultoria e assessoria nas áreas de administração finanças e engenharia.

Responsável(is) Técnico(s):

Nome: *ANTONIO TRAVAGLINI*

Título(s) e atribuição(ões):

ENGENHEIRO AGRÔNOMO

do Decreto 23196, de 12 de outubro de 1933 e do artigo 37, do Decreto Federal 23569, de 11 de dezembro de 1933.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

Origem do Registro: *CREA-SP* ***Número do Registro (CREASP):*** *0600200815*
Registro Nacional: *2605297578*
Data de Início da Responsabilidade Técnica: *27/04/2016*

Nome: *LUCIO ANTONIO LEMES*
Título(s) e atribuição(ões):

ENGENHEIRO CIVIL
Do artigo 7º da Resolução 218, de 29 de junho de 1973, do CONFEA.

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
do art. 4 da Resolucao 325 de 27 de novembro de 1987 do CONFEA.

Origem do Registro: *CREA-SP* ***Número do Registro (CREASP):*** *0601035461*
Registro Nacional: *2604746182*
Data de Início da Responsabilidade Técnica: *11/04/2017*

Nome: *PAULO HENRIQUE DE GODOY*
Título(s) e atribuição(ões):

ENGENHEIRO MECÂNICO
Do artigo 12, da Resolução 218, de 29 de junho de 1973, do CONFEA.

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
Do artigo 4º, da Resolução 359, de 31 de julho de 1991, do CONFEA.

Origem do Registro: *CREA-SP* ***Número do Registro (CREASP):*** *5060345412*
Registro Nacional: *2606698819*
Data de Início da Responsabilidade Técnica: *11/04/2017*

****

Esta certidão não quita nem invalida qualquer débito ou infração em nome da empresa e/ou profissional(is), e perderá sua validade caso ocorram quaisquer alterações em seus dados acima descritos.

A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à competente ação penal e/ou processo ético respectivo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

A autenticidade desta certidão deverá ser verificada no site: www.creasp.org.br

Código de controle da certidão: 5306370c-a146-4f5f-b539-7fc7dc638995.

Situação cadastral extraída em 27/03/2019 13:13:02.

Emitida via Serviços Online.

Em caso de dúvidas, consulte 0800171811, ou site www.creasp.org.br, link Atendimento/Fale Conosco, ou ainda através da unidade ***UGI PIRACICABA,*** *situada à* ***Rua: IPIRANGA, 166, , CENTRO, PIRACICABA-SP, CEP: 13400-480,*** *ou procure a unidade de atendimento mais próxima.*

SÃO PAULO, 27 de março de 2019

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230190352402

1. Responsável Técnico

LUCIO ANTONIO LEMES

Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**

RNP: **2604746182**
Registro: **0601035461-SP**
Registro: **1068124-SP**

Empresa Contratada: **SOPARCONSULT CONSULTORES EMPRESARIAIS LTDA**

2. Dados do Contrato

Contratante: **FERTILIZANTES HERINGER S.A.** CPF/CNPJ: **22.266.175/0001-88**
Endereço: **Rua IDALINO CARVALHO** N°: **0**
Complemento: Bairro: **PARQUE INDUSTRIAL**
Cidade: **Viana** UF: **ES** CEP: **29136-519**
Contrato: Celebrado em: **01/03/2019** Vinculada à Art n°:
Valor: R$ **3.000,00** Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua XV DE NOVEMBRO** N°: **944**
Complemento: **SALA 113** Bairro: **CENTRO**
Cidade: **Piracicaba** UF: **SP** CEP: **13400-370**
Data de Início: **01/03/2019**
Previsão de Término: **01/04/2019**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Outro** Código:
CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Consultoria				
1	**Avaliação**	**Edificação**	**16,00000**	**unidade**

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Trata-se de elaboração de laudo de avaliação patrimonial

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

7. Entidade de Classe

42 - PIRACICABA - ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE PIRACICABA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ _____ de _____ de _____

Local data

LUCIO ANTONIO LEMES - CPF: 601.018.658-72

FERTILIZANTES HERINGER S.A. - CPF/CNPJ: 22.266.175/0001-88

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 17 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

CREA-SP

Valor ART R$ 85,96 Registrada em: 25/03/2019 Valor Pago R$ 85,96 Nosso Numero: 28027230190352402 Versão do sistema

Impresso em: 26/03/2019 13:27:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FE0.

FERTILIZANTES HERINGER

XVIII.20

LAUDO DE AVALIAÇÃO UNIDADE CEAGRO – NÃO OPERACIONAL VILA VELHA ES

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SOPARCONSULT

LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

IMÓVEL NÃO OPERACI0ONAL
CEAGRO – Centro de Estudo do Agro Negocio
Vila Velha - ES

FERTILIZANTES HERINGER

DATA BASE: 28 de Fevereiro de 2019

SOPARCONSULT Consultores Empresariais Ltda
Rua XV de Novembro, 944 – conj 113 – Piracicaba-SP CEP 13.400.370 fone/fax: 19-34229811 e-mail: soparconsult@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SOPARCONSULT

ÍNDICE

01. Sinopse

02. Responsabilidade Técnica

03. Identificação do Proprietário

04. Metodologia

05. Identificação dos imóveis

06. Vistoria e Caracterização dos imóveis

07. Avaliação dos Imóveis
- Cálculos das construções
- Estatística por Homogeneização de valores
- Relatório dos bens avaliados

08. Termo de Encerramento

Anexos:

1. Amostragem Fotográfica
2. Títulos de propriedade
3. Plantas / Croqui
4. Norma de avaliação da ABNT
5. Credenciamento / Habilitação / ART

SOPARCONSULT Consultores Empresariais Ltda
Rua XV de Novembro, 944 – conj 113 – Piracicaba-SP CEP 13.400.370 fone/fax: 19-34229811 e-mail: soparconsult@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SOPARCONSULT

01. SINOPSE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação de **FERTILIZANTES HERINGER S.A.** com objetivo de elaboração de Laudo de Avaliação Patrimonial, a valor de mercado, dos bens móveis e imóveis pertencentes ao seu ativo Imobilizado, em conformidade com as normas 14.653-2, 14653-3 e 14.653-5 da ABTN.

Nos próximos tópicos estão descritos os critérios adotados para o presente Laudo, a metodologia aplicada, as informações resultantes das vistorias, diligências e levantamento de preços e documentação necessária para elaboração deste.

Obteve-se para os bens avaliados o seguinte **RESUMO DE VALORES:**

UNIUDADE NÃO OPERACIONAL – CEAGRO – VILA VELHA - ES

Valores em Reais – R$

CONTA CONTÁBIL	VALOR AVALIADO
Benfeitorias	202.400,00
Prédios	3.078.691,72
Terrenos	880.000,00
TOTAL	4.161.091,72

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SOPARCONSULT

02. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

2.1 Autoria do Laudo

SOPARCONSULT CONSULTORES EMPRESARIAIS LTDA

CNPJ - 03.244.123/0001-66
Inscrição Municipal – 1410/99
CREA – 106812-4
CRA – E-11674

SEDE:

Rua XV de Novembro, 944 - 11° andar – conjunto 113
CEP 13.400-911 - Piracicaba – SP
Fone / Fax: 0xx – 19 – 3422.9811
E-mail: soparconsult@uol.com.br

2.2 Da Documentação

Toda a documentação fornecida pela proprietária para elaboração deste Laudo, é por premissa considerada boa e válida, não tendo sido efetuada qualquer medição de campo, levantamento ou averiguação quanto a sua idoneidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SOPARCONSULT

03. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

FERTILIZANTES HERINGER S.A.

MATRIZ: VIANA ES.

Rua Idalino Carvalho– s/n – Viana – ES.
Parque Industrial
CEP – 29.136-519
Viana - ES
CNPJ – 22.266.175/0001-88
Fone / fax: 0xx 27 2122-2200

FERTILIZANTES HERINGER S.A.

UNIDADE NÃO OPERACIONAL

UNIDADE AVALIADA: CEAGRO
CENTRO DE ESTUDOS DO AGRO NEGÓCIO
CHÁCARA HERINGER – VILA VELHA / ES

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SOPARCONSULT

04. METODOLOGIA UTILIZADA

4.1 - Metodologia para Avaliação de Máquinas, Equipamentos e Instalações Industriais.

Utilizamos para o presente Laudo de Avaliação a norma NBR-14653-5 da ABNT. Esta norma fixa diretrizes para avaliação de Máquinas e Equipamentos e dos direitos sobre os mesmos.

Em sendo o objetivo deste trabalho a obtenção do valor dos bens, pelos métodos avaliatórios conhecidos e reconhecidos pela Engenharia de Avaliação, o ***Método de Reposição*** é o que conduz a resultados de melhor confiabilidade, obtendo-se o valor dos bens novos, iguais ou similares, junto aos fabricantes ou usados, junto mercado especializado, contemplando-se o estado de conservação, manutenções, depreciação física e depreciação tecnológica.

Constatamos a existência física de cada bem avaliado, conferindo as informações quanto ao fabricante, marca, modelo e demais características operacionais de cada bem, além do estado de conservação para atribuição de valor justo de mercado..

Os valores apresentados como custo atual de reposição dos bens avaliados foram estabelecidos com base em catálogos, cotações e ou lista de preços solicitados, iguais ou similares, para pagamento a vista, diretamente com os fabricantes, representantes ou comerciantes e para equipamentos desenvolvidos dentro da empresa, por planilhas de custos internas.

O critério específico para elaboração deste Laudo foi estabelecido pelo valor em uso:

> *"Valor em uso é o valor dos bens em uso como parte integrante de uma empresa, levando-se em consideração a idade, condições, utilidade e mercado, mas sem considerar se os ganhos justificam um investimento a este valor sobre os bens."*

Vilbrandt e Dryden, em seu clássico livro "Chemical Engineering Plant Design", 4° edição definem depreciação como sendo:

> *"... a perda inevitável de valor da fábrica, equipamento e materiais no decurso de tempo, causado por:*
>
> *1- Ação química ou corrosão.*
> *2- Ação física:*
> *2.1- Deterioração*
> *2.2- Decrepitude*
> *2.3- Abrasão*
> *2.4- Desgaste normal*
> *2.5- Manutenção deferida ou reparos*
> *3- Inadequacidade*
> *4- Obsolescência..."*

Foram adotados para os estados de conservação de cada bem, uma escala de 0 a 100% em relação ao bem novo, igual ou similar ao cotado. Para os casos que foram cotados no

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SOPARCONSULT

mercado de usados, foi atribuído um percentual de 100% para os bens na estado de conservação em que que se encontram.
Para apuração do estado de conservação dos bens, foram adotados os critérios recomendados por profissional especializado e com conhecimento técnicos em sua área de atuação, com o respaldo da vistoria in-loco dos mesmos, estimando-se um valor de resíduo ao final de sua vida útil remanescente.

A presente avaliação foi realizada de acordo com a Norma 14653-5 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ao nível de precisão III e fundamentação II, que é aquela que se louva em informações com comprovação expressa dos elementos que contribuíram para a convicção do valor, os quais estão indicados de forma resumida porém atualizados, semelhantes, confiáveis e contemporâneos.

4.2- Metodologia para Avaliação de Imóveis Urbanos.

Utilizamos para o presente Laudo de Avaliação de imóveis urbanos e benfeitorias a norma NBR-16653-2 da ABNT e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE. Estas normas fixam diretrizes para avaliação de imóveis urbanos, de seus frutos e dos direitos sobre o mesmo.

O Grau de Fundamentação foi obtido pela aplicação do método comparativo de dados do mercado com aplicação de Inferência Estatística, com uso demo software especializado SISREG (Sistema de Regressão Linear) com elementos coletados junto ao mercado imobiliário local no nível de precisão III e fundamentação II, que é aquela que se louva em informações e na escolha dos elementos que contribuíram para a convicção do valor, os quais estão indicados de forma resumida porém atualizados, semelhantes, confiáveis e contemporâneos.

Para a avaliação dos terrenos verificamos valores de venda de similares na região circunvizinha, opinião de preços e pesquisa efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para áreas em oferta, e homogeneizadas para os mesmos padrões.

Observamos que, destas definições, avaliar é uma operação técnica que requer conhecimento e experiência, além de grande bom senso de julgamento para determinar o valor de um determinado bem, num dado momento.

Para a avaliação das edificações e benfeitorias, consideramos o método de custo determinando-se o custo de reprodução ou de substituição de construções similares, conforme projeto ou custos padrões oficiais com apuração de variáveis de acréscimos ou decréscimos, além das respectivas depreciações, considerando o estado de conservação em que se encontraram durante as vistorias técnicas. Os valores do custo/m2 foram retirados da tabela PINI, elaborada e divulgada mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil no Estado de SP, em cumprimento da Lei N° 4.591 (Revista Construção Mercado-SP)

Para avaliação dos prédios com estrutura de madeira, foram cotados os fabricantes, conforme projeto, e determinadas as depreciações de acordo com o estado de conservação constatado nas vistorias técnicas e vidas úteis remanescentes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SOPARCONSULT

Portanto, como o avaliador nada mais faz do que medir uma magnitude econômica, ele procurou meios para que inevitáveis erros estiverem dentro da tolerância, atingindo desse modo o correto valor do mercado dos bens na data da avaliação.

Os signatários não assumem responsabilidade sobre matéria legal, fiscal ou engenharia, incluídas e implícitas para os exercícios de suas funções, principalmente estabelecidas por leis, códigos ou regulamentos próprios, tendo sido elaborado esta avaliação de acordo com as definições constantes na norma NBR-14653-2 da ABNT.

Também não foram efetuadas investigações no que concerne a defeito de títulos, hipotecas, superposição de divisão e outros por não integrarem ao objeto desta avaliação.

4.3- Denominação do Valor Final

Conceito de Valor de Mercado:- Valor de mercado é o preço de uma livre compra e venda a vista.

Nas normas para avaliação de imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia - IBAPE, destacamos o sentido amplo de valor de mercado.

> *"O valor pelo qual se realizaria uma compra e venda entre as partes desejosas, mas não obrigadas e transação, ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado e admitindo prazo razoável para se encontrarem".*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SOPARCONSULT

05 – IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIADOS

Foto aérea unidade: CEAGRO

5.1 - TERRENO

UNIDADE:CHÁCARA HERINGER – VILA VELHA - ES

	Terreno
IMÓVEL	Constituído por 1 terreno Rural
LOCALIZAÇÃO	Chácara Recanto – Barra do Jacu – Vila Velha-ES
ÁREA TOTAL	44.000,00 m²
Cadastro INCRA	5050488183996
TÍTULOS DE PROPRIEDADE	Matrícula nº 77.744 do 1º CRI – Vila Velha - ES

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SOPARCONSULT

5.2 – CONSTRUÇÕES / BENFEITORIAS

Sobre o terreno estão edificadas as instalações do Centro de Estudos do Agro Negócio de propriedade da Fertilizantes Heringer S.A..com área total construída de 3.850,00 m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SOPARCONSULT

6- VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

6.1– BENFEITORIAS E INFRA ESTRUTURA

6.1.1 – Terraplanagem / Paisagismo

Sobre o terreno foram executadas obras com movimento de terra leve e compactação e com gramados e plantas ornamentais com aproximadamente 2.000,00 m² .

6.1.2- Cercas de divisa e Muros – total = 800,00 metros lineares

O terreno está cercado em todo o seu perímetro com cercas do tipo alambrado e cercado de tábuas internamente

6.1.3- Áreas pavimentadas – total = 2.000,00 m²

As áreas de passeio (circulação de pedestres) são calçadas com pavimento Inter travado de piso de concreto sextavado e arruamentos com circulação de veículos com pavimento de brita compactada.

6.1.4- Piscinas externas

Piscinas em alvenaria revestimento em azulejo, todo entorno das piscinas com revestimento cerâmico e fechamento lateral em grade metálica de 1,00 m de altura.

6.1.5 – Poço semi artesiano

Poço semi-artesiano com 000 metros de profundidade e vazão de 0,00 m³/h., com tubulação e bomba de acionamento

6.1.6 - Caixa D'água

Caixa d'água em alvenaria, com estrutura em concreto armado, fechamento em alvenaria, acesso por escada metálica tipo marinheiro.

6.1.7 - Caixa D'água

Caixa d'água em alvenaria, com estrutura em concreto armado, fechamento em alvenaria, acesso por escada em alvenaria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SOPARCONSULT

6.2– CONSTRUÇÕES

6.2.1 – Casa sede: 400,00 m²

Padrão construtivo normal: com sanitário agregado, fundação sapatas, colunas e vigas em concreto armado, piso cerâmico, fechamento alvenaria, tijolo a vista, portas e janelas de madeira, cobertura telhas cerâmicas, forro e madeira, azulejo área molhada, Iluminação lâmpadas fluorescente, Instalação elétrica apropriadas de média tensão

6.2.2 – Piscina coberta - área construída = 150,00 m²

Padrão construtivo normal: Piscina em alvenaria com revestimento em azulejo, com sanitários e vestiários agregado, fundação sapatas, colunas e vigas em concreto armado, piso cerâmico, fechamento alvenaria, tijolo a vista externo. Interno revestimento reboco / Látex, com portas e janelas de alumínio/ vidros, cobertura telhas cerâmicas, forro e madeira, azulejo área molhada, Iluminação lâmpadas fluorescente, Instalação elétrica apropriadas de média tensão

6.2.3 – Refeitório / Cozinha – área construída = 800,00 m²

Padrão construtivo normal: com sanitário agregado, fundação sapatas, colunas e vigas em concreto armado, piso cerâmico, fechamento alvenaria, tijolo a vista, janelas de madeira, cobertura telhas cerâmicas, madeiramento aparente, azulejo área molhada, Iluminação lâmpadas fluorescente, Instalação elétrica apropriadas de média tensão

6.2.4 – Auditório velho – área construída = 425,00 m²

Padrão construtivo normal: com sanitário agregado, fundação sapatas, colunas e vigas em concreto armado, piso cerâmico, fechamento alvenaria, tijolo a vista, portas e janelas de madeira, cobertura telhas cerâmicas, forro e madeira, azulejo área molhada, Iluminação lâmpadas fluorescente, Instalação elétrica apropriadas de média tensão

6.2.5 – Auditório – área construída = 600,00 m²

Padrão construtivo normal: com sanitário agregado, fundação sapatas, colunas e vigas em concreto armado, piso cerâmico, fechamento alvenaria, tijolo a vista, portas e janelas de madeira, cobertura madeiramento aparente, telhas cerâmicas, azulejo área molhada, Iluminação lâmpadas fluorescente, Instalação elétrica apropriadas de média tensão

6.2.6 – Hotel com 10 suítes – área construída = 300,00 m²

Padrão construtivo normal: com sanitário agregado, fundação sapatas, colunas e vigas em concreto armado, piso cerâmico, fechamento alvenaria, tijolo a vista, portas e janelas de madeira, cobertura madeiramento aparente, telhas cerâmicas, azulejo área molhada, Iluminação lâmpadas fluorescente, Instalação elétrica apropriadas de média tensão

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SOPARCONSULT

6.2.7 – Casa do caseiro – área construída = 100,00 m²

Padrão construtivo normal: com sanitário agregado, fundação sapatas, colunas e vigas em concreto armado, piso cerâmico, fechamento alvenaria, tijolo a vista, portas e janelas de madeira, cobertura telhas cerâmica/forro de madeira, azulejo área molhada, Iluminação lâmpadas fluorescente, Instalação elétrica apropriadas de média tensão

6.2.8 – Campo de boche – área construída = 100,00 m²

Padrão construtivo baixo: Estrutura em esteio de madeira, cobertura com telhas cerâmicas, Iluminação lâmpadas fluorescente, Instalação elétrica apropriadas de média tensão

6.2.9 – Ginásio de exposições – área construída = 1.000,00 m²

Padrão construtivo normal: Estrutura metálica, fechamento lateral parcial em alvenaria/telhas de aço zincado, piso de concreto armado alta resistência, cobertura telhas de aço zincado, Iluminação por holofotes, Instalação elétrica apropriadas de média tensão, com sanitário agregado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SOPARCONSULT

07. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

7.1 - TERRENO

Tratamento Estatístico

Elementos da Planilha de Homogeneização

1. R$ 16,88
2. R$ 24,75
3. R$ 24,50
4. R$ 15,00
5. R$ 26,47

média aritmética -	R$ 21,52
Limite Superior (+30%)	R$ 27,98
Limite Inferior (-30%)	R$ 15,06

(todos os elementos estão adequados para a amostragem)

Desvio padrão R$ 5,19
T-Student

Limite superior – R$ 26,71
Limite inferior - R$ 16,33

Considerando os valores obtidos, o intervalo de Confiança, o nível de precisão, a média aritmética saneada e a atual conjuntura do mercado imobiliário, verificamos que o valor mais adequado ao imóvel é, portanto:

UNIDADE: CEAGRO – VILA VELHA / ES

R$ 20,00 por m2

Composição do valo do terreno:

Área	m2	R$ Unit	R$ Total
TERRENO Industria – Matr. 130.224 – CRI Dourados - MS	44.000,00	20,00	880.00,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

ELEMENTO AVALIANDO	TERRENO CEAGRO - VILA VELHA - ES	
LOCALIZAÇÃO	CHÁCARA HERINGER - CEAGRO - VILA VELHA - ES	
IMÓVEL	NEGOCIADO ☐ EM OFERTA ☐	Ft= 1
ÁREA	44000,00 m2	Fg= 1
VALOR	CONDIÇÃO: ☐ A VISTA ☐ A PRAZO	Fr= 1
FRENTE		Fk= 1
ÍNDICE LOCAL		Ftr= 1
MELHORAMEN-TOS PÚBLICOS	TODOS	Fm= 1
TOPOGRAFIA	PLANA (nivelada)	Ftop = 1
SUPERFÍCIE	SECA	Fs= 1
DATA	OFERTA: PESQUISA: mar/19	Fa= 1

Ft = Fator de Fonte
Fg = Fator de Profundidade ou Fator de Gleba
Fr = Redução a Preço a Vista
Fk = Fator de Frente
Ftr = Fator de Transposição
Ftop = Fator de Topografia
Fs = Fator de Superfície
Fa = Fator de Avaliação ou Correção Monetária

FC = Fator de Correção ou Fator de Homogeneização

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

ELEMENTO Nr. 01	Elemento comparativo 1		
FONTE	Site ImovelWeb		
CONTATO	Site ImovelWeb		
IMÓVEL	NEGOCIADO [ ] EM OFERTA [x]	Ft=	0,9
ÁREA	3000 m2	Fg=	0,8
VALOR	15,00 /M2 CONDIÇÃO: [X] A VISTA [ ] A PRAZO	Fr=	1
FRENTE		Fk=	1
ÍNDICE LOCAL		Ftr=	1,0
MELHORAMEN-TOS PÚBLICOS	TODOS	Fm=	1
TOPOGRAFIA	PLANA	Ftop =	1
SUPERFÍCIE	SECA	Fs=	1
DATA	OFERTA: PESQUISA: mar/19	Fa=	1

FATOR DE CORREÇÃO = FATOR DO IMÓVEL AVALIANDO / FATOR DO ELEMENTO COMPARATIVO

FC = Ff x Fg x Fr x Fk x Ftr x Fm x Ftop x Fs x Fa

Ff	Fg	Fr	Fk	Ftr	Fm	Ftop	Fs	Fa	Fc
0,9	1,25	1	1	1	1	1	1	1	1,125

Valor/m2 x FC	Valor Unitário Homogeneizado
15 x 1,13	16,88

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

ELEMENTO Nr. 02	Elemento comparativo		
FONTE	Site ImovelWeb		
CONTATO	Site ImovelWeb		
IMÓVEL	NEGOCIADO [ ] EM OFERTA [x]	Ft=	0,9
ÁREA	5000 m2	Fg=	0,8
VALOR	22,00 /M2 CONDIÇÃO: [X] A VISTA [ ] A PRAZO	Fr=	1
FRENTE	sem frente para rodovia	Fk=	1
ÍNDICE LOCAL		Ftr=	1,0
MELHORAMEN-TOS PÚBLICOS	TODOS	Fm=	1
TOPOGRAFIA	PLANA	Ftop =	1
ATUALIDADE		Fs=	1
DATA	OFERTA: PESQUISA: mar/19	Fa=	1

FATOR DE CORREÇÃO = FATOR DO IMÓVEL AVALIANDO / FATOR DO ELEMENTO COMPARATIVO

FC = Ff x Fg x Fr x Fk x Ftr x Fm x Ftop x Fs x Fa

Ff	Fg	Fr	Fk	Ftr	Fm	Ftop	Fs	Fa	Fc
0,9	1,25	1	1	1	1	1	1	1	1,125

Valor/m2 x FC	Valor Unitário Homogeneizado
22 x 1,13	24,75

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

ELEMENTO Nr. 03	Elemento comparativo						
FONTE	Site ImovelWeb						
CONTATO	Site ImovelWeb						
IMÓVEL	NEGOCIADO [ ]			EM OFERTA [X]		Ft=	0,9
ÁREA	30000,00	M2	área edificanti 6000 m2			Fg=	1
VALOR	20,00	/m2	CONDIÇÃO:	[X] A VISTA	[ ] A PRAZO	Fr=	1
FRENTE						Fk=	1
ÍNDICE LOCAL						Ftr=	0,80
MELHORAMEN-TOS PÚBLICOS	sem					Fm=	1
TOPOGRAFIA	plana					Ftop =	1
SUPERFÍCIE	SECA					Fs=	1
DATA	OFERTA:		PESQUISA:	mar/19		Fa=	1

FATOR DE CORREÇÃO = $\frac{\text{FATOR DO IMÓVEL AVALIANDO}}{\text{FATOR DO ELEMENTO COMPARATIVO}}$

FC = Ff x Fg x Fr x Fk x Ftr x Fm x Ftop x Fs x Fa

Ff	Fg	Fr	Fk	Ftr	Fm	Ftop	Fs	Fa	Fc
0,9	1	1	1	1,25	1	1	1	0,1	1,225

Valor/m2 x FC	Valor Unitário Homogeneizado
20,00 x 1,23	24,50

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

ELEMENTO Nr. 04	Elemento comparativo		
FONTE	Site ImovelWeb		
CONTATO	Site ImovelWeb		
IMÓVEL	NEGOCIADO [ ] EM OFERTA [X]		Ft= 0,9
ÁREA	90000 m2		Fg= 0,9
VALOR	15,00 /M2 CONDIÇÃO: [x] A VISTA [ ] A PRAZO		Fr= 1
FRENTE			Fk= 1
ÍNDICE LOCAL			Ftr= 1,0
MELHORAMEN-TOS PÚBLICOS	sem		Fm= 1
TOPOGRAFIA	PLANA		Ftop = 1
SUPERFÍCIE	SECA		Fs= 1
DATA	OFERTA: PESQUISA: mar/19		Fa= 1

FATOR DE CORREÇÃO = $\frac{\text{FATOR DO IMÓVEL AVALIANDO}}{\text{FATOR DO ELEMENTO COMPARATIVO}}$

FC = Ff x Fg x Fr x Fk x Ftr x Fm x Ftop x Fs x Fa

Ff	Fg	Fr	Fk	Ftr	Fm	Ftop	Fs	Fa	Fc
0,9	1,1111	1	1	1	1	1	1	1	1

Valor/m2 x FC	Valor Unitário Homogeneizado
15 x 1	15,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

ELEMENTO Nr. 05	Elemento comparativo	
FONTE	Site ImovelWeb	
CONTATO	Site ImovelWeb	
IMÓVEL	NEGOCIADO [ ] EM OFERTA [x]	Ft= 0,9
ÁREA	20000 m2	Fg= 1,1
VALOR	26,00 /M2 CONDIÇÃO: [x] A VISTA [ ] A PRAZO	Fr= 1
FRENTE		Fk= 1
ÍNDICE LOCAL		Ftr= 1,0
MELHORAMEN-TOS PÚBLICOS		Fm= 1
TOPOGRAFIA	PLANA	Ftop = 1
SUPERFÍCIE	SECA	Fs= 1
DATA	OFERTA: PESQUISA: mar/19	Fa= 1

FATOR DE CORREÇÃO = FATOR DO IMÓVEL AVALIANDO / FATOR DO ELEMENTO COMPARATIVO

FC = Ff x Fg x Fr x Fk x Ftr x Fm x Ftop x Fs x Fa

Ff	Fg	Fr	Fk	Ftr	Fm	Ftop	Fs	Fa	Fc
0,9	0,9091	1	1	1	1	1	1	0,2	1,0182

Valor/m2 x FC	Valor Unitário Homogeneizado
26 x 1,02	26,47

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SOPARCONSULT

7.2 CONSTRUÇÕES

SOPARCONSULT Consultores Empresariais Ltda
Rua XV de Novembro, 944 – conj 113 – Piracicaba-SP CEP 13.400.370 fone/fax: 19-34229811 e-mail: soparconsult@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SOPARCONSULT

FERTILIZANTES HERINGER S.A.

UNIDADE: CEAGRO / FAZENDA PARAISO -

ENQUADRAMENTO DAS TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS - CONFORME INVENTÁRIO FÍSICO

Nunero	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	1	2	3	4	5	6	8	9	10	FECHAM.	TOTAL
		BDI	PROJETOS	TERRAPL	FUNDAC	INSTAL ESPECIAIS	COBERT / PISO	INSTAL HIDRAUL	ESTRUT	VIDROS	ACAB OUTRAS	ACRESC (%)
Construções												
6.2.1	Casa sede	15	0,5	0,6	0	1	0	0	0	0	0	17,1
6.2.2	Piscina coberta	15	0,5	0,6	0	1	0	10	0	0	0	27,1
6.2.3	Refeitório/cozinha	15	0,5	0,6	1	1	0	2	0	0	0	20,1
6.2.4	Auditório velho	15	0,5	0,6	1	1	0	0	0	0	0	18,1
6.2.5	Auditório	15	0,5	0,6	1	1	0	0	0	0	0	18,1
6.2.6	Hotel com 10 suítes	15	0,5	0,6	1	1	0	6	0	0	0	24,1
6.2.7	Casa do caseiro	15	0,5	0,6	0	1	0	0	0	0	0	17,1
6.2.8	Campo de Boche	15	0,5	0,6	0	1	0	0	0	0	0	17,1
6.2.9	Ginásio de exposições	15	0,5	0,6	0	1	0	0	0	0	0	17,1
Benfeitorias												
6.1.2	Fechamento - Cercas de madeira e alambrados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.1.3	Áreas Pavimentadas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.1.4	Piscinas externas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.1.5	Poço semi artesiano	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.1.6	Caixa D'Água	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.1.7	Caixa D'Água	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

CALCULO DO CUSTO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS COM OS ACRÉSCIMOS / DECRÉSCIMOS CORRESPONDENTES

Numero	PATRIMÔNIO Descrição	TOTAL ACRESC. (%)	VALOR do M2 S/ ACRESC. R$/m2	VALOR do M2 C/ ACRESC. R$/m2	ÁREA CONSTRUÍDA m2	VALOR TOTAL NOVO R$	TAXA DE VALORIZ. (%)	VALOR TOTAL DEPRECIADO R$
Construções					**3.850,00**	**4.974.456,60**		**3.078.691,72**
6.2.1	Casa sede	17,10	1.326,81	1.553,69	400,00	621.477,80	60	372.886,68
6.2.2	Piscina coberta	27,10	1.326,81	1.686,38	150,00	252.956,33	60	151.773,80
6.2.3	Refeitório/cozinha	20,10	1.326,81	1.593,50	800,00	1.274.799,05	60	764.879,43
6.2.4	Auditório velho	18,10	1.326,81	1.566,96	400,00	626.785,04	60	376.071,03
6.2.5	Auditório	18,10	1.326,81	1.566,96	600,00	940.177,57	70	658.124,30
6.2.6	Hotel com 10 suítes	24,10	1.326,81	1.646,57	300,00	493.971,36	60	296.382,82
6.2.7	Casa do caseiro	17,10	1.326,81	1.553,69	100,00	155.369,45	60	93.221,67
6.2.8	Campo de Boche coberto	17,10	200,00	234,20	100,00	23.420,00	60	14.052,00
6.2.9	Ginásio de exposições	17,10	500,00	585,50	1.000,00	585.500,00	60	351.300,00
Benfeitorias					**4.304,00**	**324.000,00**		**202.400,00**
6.1.2	Fechamento - Cercas de madeira e alambrados	0,00	80,00	80,00	300,00	24.000,00	60	14.400,00
6.1.3	Áreas Pavimentadas	0,00	60,00	60,00	2.000,00	120.000,00	60	72.000,00
6.1.4	Paisagismo - gramados e plantas ornamentais	0,00	20,00	20,00	2.000,00	40.000,00	80	32.000,00
6.1.5	Piscinas externas	0,00	60.000,00	60.000,00	1,00	60.000,00	60	36.000,00
6.1.6	Poço semi artesiano	0,00	30.000,00	30.000,00	1,00	30.000,00	60	18.000,00
6.1.7	Caixa D'Água alvenaria 30.000 l	0,00	30.000,00	30.000,00	1,00	30.000,00	60	18.000,00
6.1.8	Caixa D'Água alvenaria 20.000 l	0,00	20.000,00	20.000,00	1,00	20.000,00	60	12.000,00
	Total Geral					**5.298.456,60**		**3.281.091,72**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SOPARCONSULT

08. TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluídos todos os procedimentos técnicos e normativos, admissíveis em Engenharia de Avaliações, certificamos que o valor de mercado dos bens móveis e imóveis de propriedade da **FERTILIZANTES HERINGER S.A – UNIDADE NÃO OPERACIONAL: CEAGRO / VILA VELHA / ES.**, objeto deste Laudo, é de R$ 4.161.091,72 (Quatro milhões, cento e sessenta e um mil, noventa e um reais e setenta e dois centavos), para a data base de 28/02/2019. Vai o presente Laudo impresso em 25 (Vinte e cinco) folhas digitalizadas de um só lado, sendo esta datada e assinada, ficando os signatários à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizer necessário.

Possuindo ainda 05 anexos, que tem por objetivo confirmar e comprovar nossa proposição.

Piracicaba, 30 de Março de 2.019.

SOPARCONSULT CONSULTORES EMPRESARIAIS LTDA
Edison F. Guassi - diretor

Responsável Técnico:

Lucio Antonio Lemes
Engº civil
CREA: 0601035461

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SOPARCONSULT

RELATÓRIO DOS BENS AVALIADOS

SOPARCONSULT Consultores Empresariais Ltda
Rua XV de Novembro, 944 – conj 113 – Piracicaba-SP CEP 13.400.370 fone/fax: 19-34229811 e-mail: soparconsult@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

FERTILIZANTES HERINGER S.A.

SOPARCONSULT

UNIDADE: CHÁCARA HERINGER - CEAGRO

RELATÓRIO DOS BENS AVALIADOS - POR ORDEM DE CONTA CONTÁBIL - DATA BASE 28/02/2019

ITEM	CONTA CONTÁBIL	DESCRIÇÃO DOS BENS	DEPTO	EST	VALORES - R$	
					NOVO	AVALIADO
1	Benfeitorias	Fechamento - Cercas de madeira e alambrados	CEAGRO	60	24.000,00	14.400,00
2	Benfeitorias	Áreas Pavimentadas	CEAGRO	60	120.000,00	72.000,00
3	Benfeitorias	Paisagismo - gramados e plantas ornamentais	CEAGRO	80	40.000,00	32.000,00
4	Benfeitorias	Piscinas externas	CEAGRO	60	60.000,00	36.000,00
5	Benfeitorias	Poço semi artesiano	CEAGRO	60	30.000,00	18.000,00
6	Benfeitorias	Caixa D'Água alvenaria 30.000 l	CEAGRO	60	30.000,00	18.000,00
7	Benfeitorias	Caixa D'Água alvenaria 20.000 l	CEAGRO	60	20.000,00	12.000,00
	Benfeitorias Total				**324.000,00**	**202.400,00**
8	Prédios	Casa sede 400 m²	CEAGRO	60	621.477,80	372.886,68
9	Prédios	Piscina coberta 150 m²	CEAGRO	60	252.956,33	151.773,80
10	Prédios	Refeitório/cozinha 800 m²	CEAGRO	60	1.274.799,05	764.879,43
11	Prédios	Auditório velho 400 m²	CEAGRO	60	626.785,04	376.071,03
12	Prédios	Auditório 600 m²	CEAGRO	70	940.177,57	658.124,30
13	Prédios	Hotel com 10 suítes 300 m²	CEAGRO	60	493.971,36	296.382,82
14	Prédios	Casa do caseiro 100 m²	CEAGRO	60	155.369,45	93.221,67
15	Prédios	Campo de Boche coberto 100 m²	CEAGRO	60	23.420,00	14.052,00
16	Prédios	Ginásio de exposições 1000 m²	CEAGRO	60	585.500,00	351.300,00
	Prédios Total				**4.974.456,60**	**3.078.691,72**
17	Terreno	Terreno com 44.000,00 m² - Matrícula nº 77.444 - CRI Vila Velha-ES	CEAGRO	100	880.000,00	880.000,00
	Terreno Total				**880.000,00**	**880.000,00**
	Total Geral				**6.178.456,60**	**4.161.091,72**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SOPARCONSULT

ANEXO 01

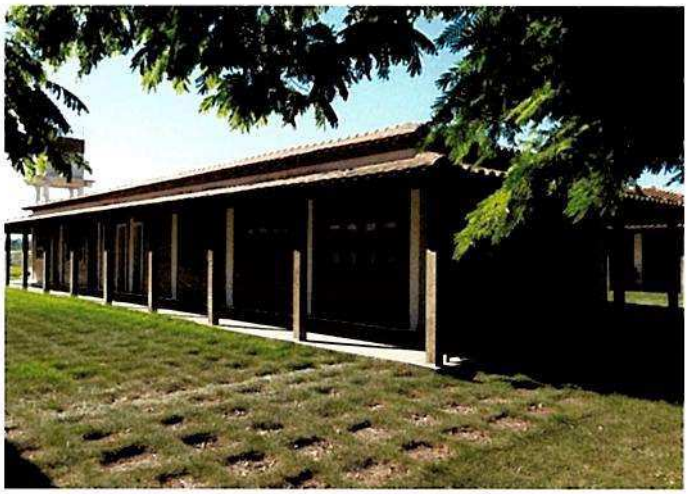
AMOSTRAGEM FOTOGRÁFICA

SOPARCONSULT Consultores Empresariais Ltda
Rua XV de Novembro, 944 – conj 113 – Piracicaba-SP CEP 13.400.370 fone/fax: 19-34229811 e-mail: soparconsult@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SOPARCONSULT

FERTILIZANTES HERINGER S.A.
Unidade: CEAGRO AGRÍCOLA LTDA
Terreno / Prédios / Benfeitorias



Amostragem Fotográfica

Soparconsult Consultores Empresariais Ltda.
R. XV de Novembro, 944 - 11º A - Sala 113 - CEP. 13.400-911 - Piracicaba SP. - Fone: (19) 3422-9811 - E-mail: soparconsult@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SOPARCONSULT

FERTILIZANTES HERINGER S.A.
Unidade: CEAGRO AGRÍCOLA LTDA
Terreno / Prédios / Benfeitorias

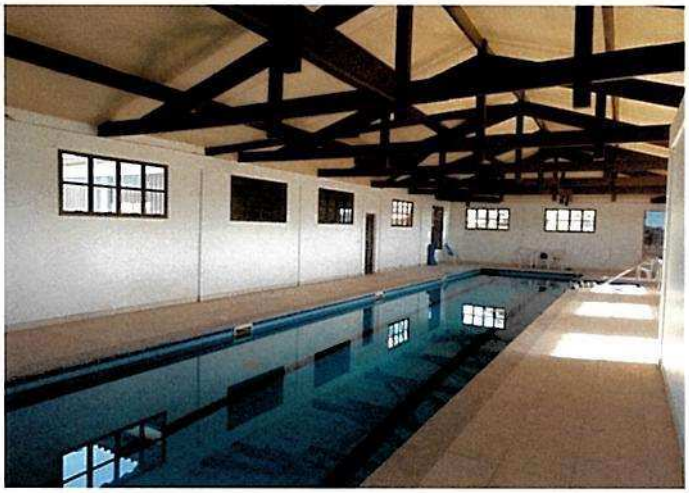
Amostragem Fotográfica

Soparconsult Consultores Empresariais Ltda.
R. XV de Novembro, 944 - 11º A - Sala 113 - CEP. 13.400-911 - Piracicaba SP. - Fone: (19) 3422-9811 - E-mail: soparconsult@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SOPARCONSULT

FERTILIZANTES HERINGER S.A.
Unidade: CEAGRO AGRÍCOLA LTDA
Terreno / Prédios / Benfeitorias



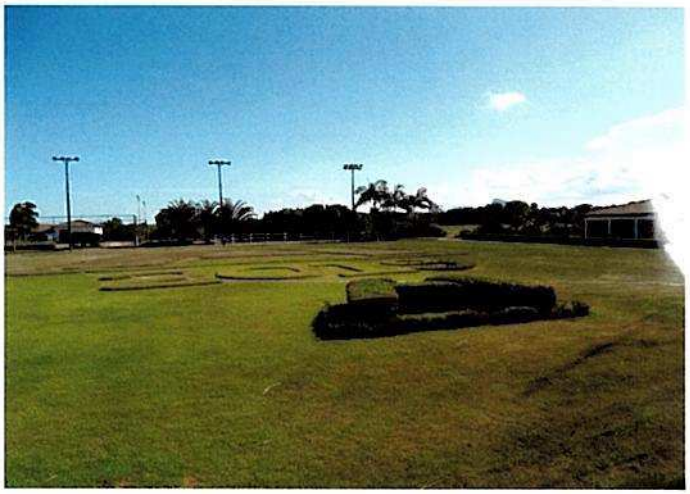
Amostragem Fotográfica

Soparconsult Consultores Empresariais Ltda.
R. XV de Novembro, 944 - 11º A - Sala 113 - CEP. 13.400-911 - Piracicaba SP. - Fone: (19) 3422-9811 - E-mail: soparconsult@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SOPARCONSULT

FERTILIZANTES HERINGER S.A.
Unidade: CEAGRO AGRÍCOLA LTDA
Terreno / Prédios / Benfeitorias



Amostragem Fotográfica

Soparconsult Consultores Empresariais Ltda.
R. XV de Novembro, 944 - 11º A - Sala 113 - CEP. 13.400-911 - Piracicaba SP. - Fone: (19) 3422-9811 - E-mail: soparconsult@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SOPARCONSULT

ANEXO 02

TÍTULOS DE PROPRIEDADE

SOPARCONSULT Consultores Empresariais Ltda
Rua XV de Novembro, 944 – conj 113 – Piracicaba-SP CEP 13.400.370 fone/fax: 19-34229811 e-mail: soparconsult@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

1º Ofício - 1ª Zona de Vila Velha
Paulo Roberto Siqueira Vianna
Oficial e Tabelião de Protesto

Registro Geral
Livro: 02
Matrícula: 77744
Página: 1

MATRÍCULA N.º 77.744 DATA 28 de Julho de 2004.

IMÓVEL Uma área de terreno rural, desmembrada de maior porção da FAZENDA PARAISO, situada ns imediações de Ponta da Fruta 'RECANTO', distrito de Barra de Jucú e também denominado Xury, deste Município, limitando-se ao norte, sul, leste e oeste com terrenos de Dalton Dias Heringer. Ponto de Partida: O Vértice de poligonal 01 (P.P. – Ponto de Partida tem início nos limites entre os terrenos de Dalton Dias Heringer e este terreno), com coordenadas X=1.919,147 e Y=4.937,802 e de conformidade com a descrição que segue: DESCRIÇÃO: O referido imóvel é de propriedade de DALTON DIAS HERINGER e é delimitado por um polígono irregular, cuja descrição se inicia no Marco (01), canto de divisa, assinalado em planta anexa e segue até o Marco (02), por linha divisória reta em terreno plano, numa extensão de 38,26m e azimute de 357 graus, 44 minutos e 42 segundos, confrontando-se com Dalton Dias Heringer; do Marco (02) segue até o Vértice (03), por uma linha divisória em terreno plano, numa extensão de 25,20m e azimute de 25 graus, 16 minutos e 33 segundos, confrontando-se com Dalton Dias Heringer; do Vértice (03 segue até o Vértice (04) por uma linha divisória reta em terreno plano, numa extensão de 69,37m e azimute de 33 graus, 32 minutos e 18 segundos, confrontando-se com Dalton Dias Heringe; do Vértice (04) segue até o Vértice (05), por uma linha divisória reta em terreno plano, numa extensão de 14,18m e azimute de 48 graus, 13 minutos e 01 segundo, confrontando-se com Dalton Dias Heringer; do Vértice (05) segue até o Vértice (06), por uma linha divisória reta em terreno plano, numa extensão de 95,56m e azimute de 318 graus, 13 minutos e 01 segundo, confrontando-se com Dalton Dias Heringer; do Vértice (06) segue até o Vértice (07), por uma linha divisória reta em terreno plano, numa extensão de 174,18m e azimute de 228 graus, 13 minutos e 01 segundo, confrontando-se com Dalton Dias Heringer; do Vértice (07) segue até o Vértice (08), por uma linha divisória reta em terreno plano, numa extensão de 27,89m e azimute de 48 graus 13 minutos e 01 segundo, confrontando-se com Dalton Dias Heringer; do Vértice (08) segue até o Vértice (09), por uma linha divisória reta em terreno plano, numa extensão de 156,59m e azimute de 228 graus, 13 minutos e 01 segundo, confrontando-se com Dalton Dias Heringer; do Vértice (09) segue até o Vértice (10), por uma linha divisória reta em terreno plano, numa extensão de 135,71m e azimute de 138 graus, 13 minutos e 01 segundo, confrontando-se com Dalton Dias Heringer; do Vértice (10) segue até o Vértice (11), por uma linha divisória reta em terreno plano, numa extensão de 156,36m e azimute de 48 graus, 13 minutos e 01 segundo, confrontando-se com Dalton Dias Heringer; do Vértice (11) segue até o Vértice (12), por uma linha divisória reta em terreno plano, numa extensão de 19,64m e azimute de 138 graus, 13 minutos e 01 segundo, confrontando-se com Dalton Dias Heringer; do Vértice (12) segue até o Vértice (13), por uma linha divisória reta em terreno plano, numa extensão de 45,53m e azimute de 48 graus, 13 minutos e 01 segundo, confrontando-se com Dalton Dias Heringer; do Vértice (13) segue até o Marco (01), ponto de partida deste memorial, numa linha divisória reta, numa extensão de 30,78m, azimute de 318 graus, 13 minutos e 01 segundo, confrontando-se com Dalton Dias Heringer; totalizando uma área de 44.000,00m² e o perimetro de 989,21m. PROPRIETÁRIOS: **DALTON DIAS HERINGER**, engenheiro agrônomo, e sua esposa **ENY DE MIRANDA HERINGER**, comerciante, portadores das CI nº M 1.710.538-MG e M-807.316-MG e dos CPF nº 071645997-34 E 008091327-02, respectivamente, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes e domiciliados a Rua Coronel Silva Teles nº 276 – Apt° 81 – Cambuí, em Campinas-SP. Cadastrada no INCRA sob nº 5050488183996. REGISTRO ANTERIOR: 8-1.468, do Lv nº 02, desta Serventia. Vila Velha-ES, 28 de Julho de 2004. O Oficial: _____ JMC.

R. 1-77.744 – Por Escritura Pública lavrada em 19/05/ 2004(Lv 165 as fls 22 a 25), e Escritura Pública lavrada em 06/07/2004 (Lv 166 as fls 60 a 63) ambas do Cartório Nascimento, em Viana-ES os proprietários, já qualificados, tendo como concordante BANESTES S/A–Banco do Estado do Espirito Santo, CNPJ nº 28.127.603/0001-78, com sede em Vitória-ES; venderam o imóvel desta matrícula a **FERTILIZANTES HERINGER LTDA**, CNPJ nº 22.266.175/0001-88, com sede a Rodovia BR-262 – Km 12, em Viana-ES; pelo preço de R$ 1.000.000,00. Vila Velha-ES, 28 de Julho de 2004. O Oficial: _____ JMC.(Conf MA)••••••••••••••••.

SELO DIGITAL: 024455.PHA18013163 1 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br Emolumentos: 32,27 Taxas: 8,73 Total: 41,00
CERTIDÃO Nº: 51612567 EMITIDA EM 20 DE MARÇO DE 2019. ID: B7861749D5AA9A821EF31694E20EC3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

1° Ofício - 1ª Zona de Vila Velha
Paulo Roberto Siqueira Vianna
Oficial e Tabelião de Protesto

Registro Geral
Livro: 02
Matrícula: 77744
Página: 2

R. 2-77.744 – Existe sobre o imóvel desta matrícula, conforme o R. 23-2.468, do Lv nº 2, desta Serventia, a seguinte **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, nos seguintes termos: Conforme Escritura Pública lavrada em 04 de Outubro de 1999, do Cartório Nascimento, em Viana-ES (Lv nº 157 as fls 27 a 34v) os intervenientes garantidores DALTON DIAS HERINGER e sua esposa ENY DE MIRANDA HERINGER, já qualificados, alienaram em caráter fiduciário, o imóvel desta matrícula ao **BANESTES S/A – Banco do Estado do Espírito Santo**, CNPJ nº 28.127.603/0001-78, com sede em Vitória-ES; tendo como outorgante **FERTILIZANTES HERINGER LTDA**, CNPJ nº 22.226.175/0001-88, com sede a Rodovia BR-262 – Km 12, em Viana-ES; a abertura de crédito rotativo, em moeda estrangeira, a ser concedida no valor de US$ 1.150.000,00, na data da avaliação dos bens, equivalente a R$ 2.035.500,00, a ser utilizado exclusivamente através de contratos de abertura de crédito para importação a serem realizados junto a bancos no exterior por conta e risco da outorgante. O prazo da utilização do crédito será de dois anos e/ou enquanto não liquidados os contratos de abertura de crédito; que pela Escritura Pública, lavrada em 19 de Agosto de 2002, do Cartório Nascimento em Viana-ES (Lv nº 26 as fls 76 a 78), ficou constando as seguintes alterações: o valor do crédito rotativo que era US$ 1.150.000,00 a data da avaliação de bens, equivalentes a R$ 2.035.500,00 passou para US$ 1.210.000,00, equivalentes na data da reavaliação dos bens a R$ 3.880.960,00, ficando renovado o prazo de utilização do crédito para mais dois anos, a contar da data do efetivo registro dessa Escritura; passando o valor de R$ 1.742.400,00 para R$ 3.449.600,00; que, de comum acordo, foram abrangidas pelo presente Instrumento de garantia as Cartas de Crédito de Importação registradas sob os nº ICR-000702, aberta em 27/06/2002, ICR-000802, aberta em 01/07/2002 e ICR-001202, aberta em 12/08/2002. Sob as demais partes constantes dos Títulos (incluindo outro imóvel). Vila Velha-ES, 28 de Julho de 2004. O Oficial: _____ JMC (Conf. MA)••••••

1º Ofício - 1ª Zona de Vila Velha
Paulo Roberto Siqueira Vianna
Oficial o Tabelião do Protesto

Registro Geral
Livro: 02
Matrícula: 77744
Página: 3

AV. 3 - 77.744 - Procede-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Financiamento de Crédito Imobiliário, datado de 28 de abril de 2016, a credora fiduciária BANESTES S/A - BANCO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, já qualificada, nos termos do Artigo 25 da Lei nº 9.514/97, autoriza o cancelamento da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, objeto do R. 2 da presente matrícula, em virtude da quitação da dívida. Vila Velha-ES, 25 de maio de 2016. O OFICIAL: _____. (CONF. LBSR) TMD.
Selo Digital: 024455.CMO1602.00962 *João L. Effgen* SUBSTITUTO
Emolumentos R$ 46,2 Taxas R$ 20,14 Total R$ 66,34

AV. 4 - 77.744 - Procede-se a esta averbação nos termos do Requerimento endereçado ao Oficial deste Serventia assinado com firma reconhecida pelo Tabelionato de Notas, datado de 08 de junho de 2016, apresentando a Quinquagésima Sétima Alteração Contratual, datada de 03 de novembro de 2004, registrada na Junta Comercial do Estado do Espírito Santo sob nº 323005279946 em 25/10/2004; para constar que a empresa FERTILIZANTES HERINGER LTDA, alterou sua razão social para FERTILIZANTES HERINGER S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF nº 22.266.175/0001-88, com sede na Rua Idalino Carvalho, s/n, Bairro Parque Industrial, Viana-ES, devidamente representada; cuja via encontra-se arquivada nesta Serventia. Vila Velha-ES, 19 de agosto de 2016. O OFICIAL: _____. (CONF. BMO) ESS.
Selo Digital: 024455.CMO1602.14008 *João L. Effgen* SUBSTITUTO
Emolumentos R$ 46,2 Taxas R$ 20,14 Total R$ 66,34

R. 5 - 77.744 - Nos termos da Escritura Pública de Confissão de Dívida e Constituição de Garantia Hipotecária, datada de 03 de junho de 2016, lavrada às fls. 119/137, do Livro nº 611, pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas - Distrito de Barão Geraldo - Campinas-SP; o imóvel constante da presente matrícula, foi oferecido e dado em garantia hipotecária, pela DEVEDORA, FERTILIZANTES HERINGER S.A, sociedade anônima, inscrita no CNPF/MF nº 22.266.175/0001-88, com sede na Rua Idalino Carvalho, s/n, Bairro Parque Industrial, em Viana-ES, devidamente representada; como HIPOTECANTES, ENY DE MIRANDA HERINGER e DALTON DIAS HERINGER, qualificados anteriormente, devidamente representados; como CREDOR, ITAÚ UNIBANCO S.A., inscrita no CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, com endereço na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, São Paulo-SP, no ato operando por meio de sua agência, ITÁU UNIBANCO S.A., inscrita no CNPJ/MF nº 60.701.190/4816-09, com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º parte, 4º e 5º andares, Itaim Bibi, em São Paulo-SP, devidamente representada; Que as partes constratantes pactuaram a abertura de crédito rotativo nº ID: 760 até o valor limite de R$ 100.000.000,00, denominado doravante de "Limite de Crédito", o qual pode ser utilizado de uma só vez, ou em parcelas pela DEVEDORA, em quisquer operações bancárias, dentre as quais, mas não se limitando as mesmas, operações de empréstimo por meio de Cédulas de Crédito Bancário e/ou Convênios dessa natureza, operações de capital de giro, operações de financiamento, aberturas de linha de crédito, empréstimos mediante repasse do BNDES, empréstimos mediante repasse de recursos obtidos pelo CREDOR junto à pessoa jurídica residente e domiciliada no exterior, ao amparo da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 3844, de 23/03/2010, títulos de crédito rural, adiantamentos de contrato de câmbio, contratos de câmbio em geral, pré-pagamentos de exportação, notas de crédito à exportação, cédulas de crédito de exportação, aval à importação, cartas de crédito à importação, operações de leasing (arrendamento mercantil), dentre outras operações

"A Presente certidão é válida pelo prazo de 30 (trinta) dias." - Art. 1223 CN-CGJES"
SELO DIGITAL: 024455.PHA1801.31631 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br Emolumentos: 32,27 Taxas: 8,73 Total: 41,00
CERTIDÃO Nº: 51612567 EMITIDA EM 20 DE MARÇO DE 2019. ID: B7861749D5AAA9A621EF31694E20EC3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 as 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

bancárias. O Limite de Crédito, já foi ou será concedido pelo CREDOR (e não isoladamente por cada um deles), de uma só vez ou mesmo em partes, em até 10 anos permanecendo a garantia hipotecária válida até a liquidação total e final de quaisquer dos créditos concedidos nos instrumentos formalizadores dos créditos e nos termos desta Escritura. A DEVEDORA confessa e reconhece que, anteriormente à lavratura da presente escritura, o Limite de Crédito foi utilizado e que tal limite contempla todas as obrigações principais, acessórias e moratórias assumidas e/ou a ser assumidas por ela e eventuais aditivos, aditamentos ou prorrogações decorrentes das referidas concessões de créditos em geral e, no ato, obriga-se a assinar os futuros aditamentos aos instrumentos formalizadores da concessão do crédito e declara expressamente ter ciência que a garantia ora constituída abrange os valores já utilizados, sem prejuízo das garantias anteriormente ou concomitantemente constituídas, dentre elas CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO NR 100116030010200 emitida em 15 de março de 2016, no valor de R$ 26.300.000,00 com vencimento para 28 de fevereiro de 2019; CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO NR 100116030015300 emitida em 21 de março de 2016, no valor de R$ 9.900.000,00 com vencimento para 21 de março de 2019; CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO NR 100116040000900 emitida em 05 de abril de 2016, no valor de R$ 10.800.000,00 com vencimento para 05 de abril de 2019; CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO NR 100116040011100 emitida em 19 de abril de 2016, no valor de R$ 11.000.000,00, com vencimento para 22 de abril de 2019; CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO NR 100116040007100 emitida em 14 de abril de 2016, no valor de R$ 8.500.000,00 com vencimento para 01 de abril de 2019; CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO NR 100116050007200 emitida em 12 de maio de 2016, no valor de R$ 32.100.000,00 com vencimento para 29 de abril de 2019. A concessão do crédito dependerá da disponibilidade de recursos do CREDOR, bem como desde que não haja mudança adversa das atuais condições econômicas, financeiras ou mesmo políticas atualmente vigentes no país e, ainda, desde que as partes chegem a um perfeito entendimento em termos de definirem as condiçoes financeiras e de prazo de pagamento de cada operação. As partes contratantes ajustam, desde já, que o Limite de Crédito continuará a ser paulatinamente utilizado e, consequentemente, será reduzido pelos valores utilizados pela DEVEDORA e pelos encargos incidentes nas respectivas operações e recomposto no valor dos respectivos pagamentos que realizarem ou vierem a realizar a favor do CREDOR. A utilização do Limite de Crédito pode ter ocorrido ou se dará mediante contratos individualizados, cédulas de crédito bancário (incluido seus convênios), inclusive relativos a composições de dívidas (Instrumentos de Confissão de Dívidas), vinculados a esta Escritura, ou mediante a assunção, pela DEVEDORA, de obrigações por meio de endosso, aval, fiança ou qualquer outra obrigação, inclusive oriunda de débito decorrente de fiança prestada pelo CREDOR a pedido ou tendo como afiançadas à DEVEDORA, e terão encargos especificados em cada operação, obedecendo, contudo, às seguintes taxas máximas: a) Nas operações prefixadas, os juros não excederão à taxa de 45% ao ano; b) Nas operações pós-fixadas, os encargos não excederão a juros de 25% ao ano mais, se permitido pela legislação, correção com base no percentual de variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), publicado pela FGV - Fundação Getúlio Vargas, ou na sua falta, no IGP-DI (Índice Geral de Preços, Disponibilidade Interna), publicado pela FGV - Fundação Getúlio Vargas, ou na sua falta, no IPC (Índice de preços ao Consumidor), publicado pela FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicos da USP; c) Nas operações com DI-Over-Cetip os encargos não excederão à taxa de juros de 20% ao ano, acrescida da aplicação da variação de 100% do DI Over Cetip; d) Nas operações de repasse de empréstimo

"A Presente certidão é válida pelo prazo de 30 (trinta) dias - Art. 1223 CN-CGJES"
SELO DIGITAL: 024455.PHA1801.31631 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br Emolumentos: 32,27 Taxas: 8,73 Total: 41,00
CERTIDÃO Nº: 51612567 EMITIDA EM 20 DE MARÇO DE 2019. ID: B7861749D5AAA9A621EF311694E20EC3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 as 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

1º Ofício - 1ª Zona de Vila Velha
Paulo Roberto Siqueira Vianna
Oficial e Tabelião de Protesto

Registro Geral
Livro: 02
Matrícula: 77744
Página: 5

externo em dólar dos Estados Unidos da América, os encargos não excederão a juros de 25% ao ano, mais variação cambial; e) Nas operações sobre adiantamento de contrato de câmbio, os encargos não excederão a 25% ao ano, mais variação cambial; f) A modalidade de contratação, operação prefixada ou pós-fixada, assim como a de repasse de empréstimo externo dependerá sempre da possibilidade jurídica dessa contratação; e g) Nas operações de custeio agrícola e nas operações de BNDES, o valor do referido contrato será atualizado pela aplicação da TJLP - Taxa de Juros de Longo Prazo, divulgada pelo Banco Central do Brasil e a capitalização desse encargo ocorrerá na correspondente data-base, no vencimento, nas amortizações na liquidação da dívida. Sempre que as taxas do mercado financeiro atingirem 80% dos limites máximos fixados nos itens a, b, c e d, descritos acima, o que será informado pelo CREDOR à DEVEDORA, as partes retificarão esta escritura de convênio para estabelecer novos limites. Se houver atraso de qualquer obrigação pela DEVEDORA, esta pagará sobre todo o valor devido e não pago, juros moratórios de 2% ao mês e comissão de permanência composta pela variação da Taxa Selic do Banco Central do Brasil ("BACEN"), publicada pela ANDIMA - Associação Nacional das Instituições do Mercado Financeiro. Tanto os juros moratórios quanto a comissão de permanência serão calculados dia a dia compreendendo o período entre a data de vencimento da obrigação e a data de seu efetivo pagamento. Os HIPOTECANTES dão ao CREDOR, EM HIPOTECA DE PRIMEIRO, ÚNICO E ESPECIAL GRAU, o imóvel constante da presente matrícula (incluindo outros imóveis), valor atribuído pelas partes, para fins do disposto no artigo 1.484 do Código Civil e artigos 879, inciso I e 880 do Novo Código de Processo Civil, é de R$ 3.450.000,00. Sob demais claúsulas e condições constantes do Título. Vila Velha/ES, 13 de outubro de 2016. O OFICIAL: _____. (CONF. VLFB) RC.

Andre T. Ricco
ESCREVENTE AUTORIZADO

Selo Digital: 024455.CMO1602.21391
Emolumentos R$ 2732,77 Taxas R$ 763,42 Total R$ 3496,19

CERTIFICA não constar da presente, nenhuma citação de ação real ou pessoal reipersecutória, na forma do Dec. Lei 93.240 de 09/09/1986.
Vila Velha-ES, 20 de março de 2019

PAULO ROBERTO SIQUEIRA VIANNA - OFICIAL

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
1ª ZONA DE VILA VELHA
Paulo Roberto Siqueira Vianna
OFICIAL E TABELIÃO DE PROTESTO
Raphael TeixeiraVianna
Substituto Legal
João Luiz Effgen
SUBSTITUTO
Rua Luciano das Neves nº 692, 1º andar
Edifício Denizart Santos - Center Office

SELO DIGITAL: 024455.PHA1801.31631 Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br Emolumentos: 32,27 Taxas: 8,73 Total: 41,00
CERTIDÃO Nº: 51612567 EMITIDA EM 20 DE MARÇO DE 2019. ID: B7861749D5AAA9A621EF31694E20EC3
A Presente certidão é válida pelo prazo de 30 (trinta) dias - Art. 223 CNCGJES

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

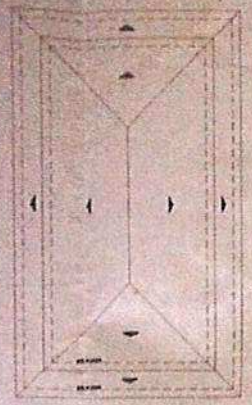
SOPARCONSULT

ANEXO 03

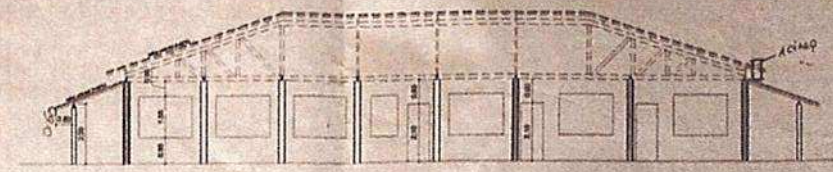
PLANTA / CROQUI

SOPARCONSULT Consultores Empresariais Ltda
Rua XV de Novembro, 944 – conj 113 – Piracicaba-SP CEP 13.400.370 fone/fax: 19-34229811 e-mail: soparconsult@uol.com.br

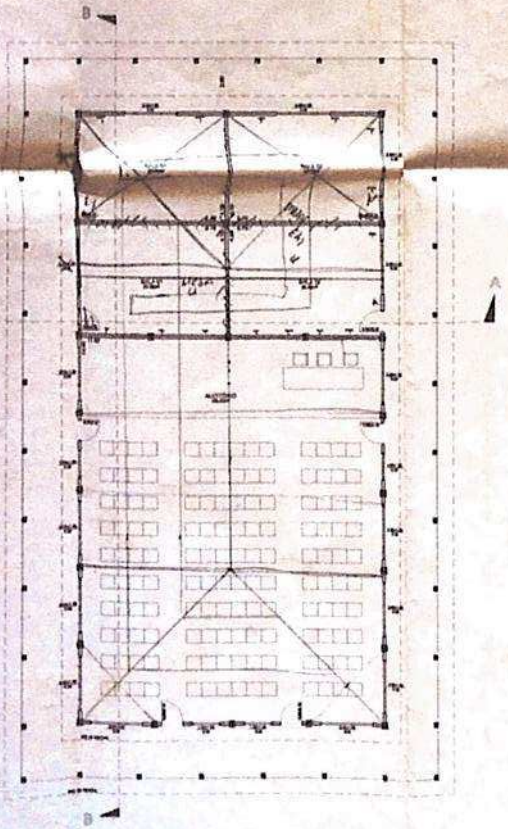
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.



COBERTURA
ESCALA 1:200

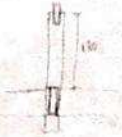


CORTE BB
ESCALA 1:100



PLANTA BAIXA
ESCALA 1:100

CORTE AA
ESCALA 1:100



FACHADA
ESCALA 1:100

PROJETO ARQUITETÔNICO — FOLHA Nº ÚNICA

OBRA : CONSTRUÇÃO DE UM AUDITÓRIO

PROPRIET. : FERTILIZANTES HERINGER

ENDEREÇO : ROD. BR 262 KM 12 - VIANA - ES

LOCAL DA OBRA : FAZENDA PARAÍSO - BARRA DO JUCU - ES

SETOR: QUADRA: LOTE:

SITUAÇÃO S/ ESCALA

ÁREAS

AUDITÓRIO 428,47m²
TOTAL DA CONSTRUÇÃO 428,47m²

FERTILIZANTES HERINGER LTDA.

fls. 6219

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SOPARCONSULT

ANEXO 04

NORMAS DA ABNT

SOPARCONSULT Consultores Empresariais Ltda
Rua XV de Novembro, 944 – conj 113 – Piracicaba-SP CEP 13.400.370 fone/fax: 19-34229811 e-mail: soparconsult@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

NORMA BRASILEIRA

ABNT NBR 14653-3

Primeira edição
31.03.2004

Válida a partir de
30.04.2004

Avaliação de bens
Parte 3: Imóveis rurais

Assets appraisal – Part 3: Appraisal of rural real estate

Palavras-chave: Avaliação. Imóveis rurais
Descriptors: Appraisal. Rural real estate

ICS 03.080.99

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS

Número de referência
ABNT NBR 14653-3:2004
27 páginas

© ABNT 2004

- objetivo: valor de mercado de compra e venda ou de arrendamento; outros valores, tais como: valor em risco, valor patrimonial, custo de reedição, preço de liquidação forçada; indicadores de viabilidade e outros;
- prazo limite previsto para apresentação do laudo;
- condições a serem utilizadas, no caso de laudos de uso restrito.

As atividades básicas correspondem às seguintes etapas:

- conhecimento e requisição de documentação;
- vistoria;
- coleta de dados;
- diagnóstico do mercado;
- escolha e justificativa dos métodos e critérios de avaliação;
- tratamento dos dados de mercado;
- cálculo do valor do imóvel.

7.2 Conhecimento e requisição de documentação

Reportar-se a 7.1 e 7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001.

7.3 Vistoria

A vistoria visa permitir ao engenheiro de avaliações conhecer, da melhor maneira possível, o imóvel avaliando e o contexto imobiliário a que pertence, de forma a orientar a coleta de dados. Além do previsto na ABNT NBR 14653-1, devem ser observados os aspectos relevantes na formação do valor, de acordo com o objeto, o objetivo e a finalidade da avaliação, constantes em 7.3.1 e 7.3.2.

7.3.1 Caracterização da região

a) aspectos físicos: relevo e classes de solos predominantes, ocupação existente e tendências de modificação a curto e médio prazos, clima, recursos hídricos;

b) aspectos ligados à infra-estrutura pública, como canais de irrigação, energia elétrica, telefonia, sistema viário e sua praticabilidade durante o ano agrícola;

c) sistema de transporte coletivo, escolas, facilidade de comercialização dos produtos, cooperativas, agroindústrias, assistência técnica agrícola, sistemas de armazenagem de produtos e insumos, comércio de insumos e máquinas agrícolas e rede bancária;

d) estrutura fundiária, vocação econômica, disponibilidade de mão-de-obra;

e) aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local, posturas legais para o uso e a ocupação do solo, restrições físicas e ambientais condicionantes do aproveitamento.

7.3.2 Caracterização do imóvel

7.3.2.1 Características gerais

a) denominação;

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

b) dimensões – área registrada e área levantada topograficamente, quando existente;

c) limites e confrontações;

d) situação;

e) destinação;

f) recursos naturais;

g) sistema viário interno;

h) telefonia; rede de energia elétrica interna;

i) utilização econômica atual e condicionantes legais.

7.3.2.2 Caracterização das terras

a) aspectos físicos;

b) identificação pedológica;

c) classificação da capacidade de uso das terras, conforme 5.2.1.1;

d) condicionantes legais.

7.3.2.3 Caracterização das construções e instalações

a) dimensões;

b) aspectos construtivos (qualitativos, quantitativos e tecnológicos);

c) estado de conservação, idade aparente, vida útil;

d) aspectos funcionais;

e) condicionantes legais.

7.3.2.4 Caracterização das produções vegetais

a) estado vegetativo;

b) estágio atual de desenvolvimento, estado fitossanitário (infestação de doenças, pragas e invasoras), nível tecnológico;

c) produtividades esperadas, riscos de comercialização;

d) adaptação à região, considerando o risco de ocorrência de intempéries;

e) condicionantes legais.

7.3.2.5 Caracterização das obras e trabalhos de melhoria das terras

Devem ser caracterizadas as obras e trabalhos de melhoria que não foram enquadrados quando da classificação da capacidade de uso das terras, nos seguintes aspectos:

a) dimensões e quantidade;

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

b) aspectos qualitativos e tecnológicos;

c) estado de conservação, idade aparente, vida útil;

d) aspectos funcionais;

e) condicionantes legais.

7.3.2.6 Caracterização das máquinas e equipamentos

a) fabricante, tipo (marca, modelo, ano de fabricação, número de série);

b) características técnicas (exemplo: potência, capacidade operacional);

c) estado de conservação e funcionalidade.

7.3.2.7 Caracterização das atividades pecuárias

a) espécie, raça, categoria dos animais;

b) índices zootécnicos e aspectos sanitários;

c) manejo, alimentação e outros.

7.3.2.8 Caracterização de outras atividades (agroindústria, turismo rural, hotelaria, mineração)

Recomenda-se que a caracterização do bem avaliando seja complementada com a apresentação de cartografia, desenhos, fotografias, imagens de satélite e outros documentos que esclareçam aspectos relevantes, com citação da respectiva autoria.

7.4 Pesquisa para estimativa do valor de mercado

7.4.1 Planejamento da pesquisa

Na pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são dadas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

7.4.2 Identificação das variáveis do modelo

As variáveis do modelo são identificadas como:

a) variável dependente;

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

fls. 6222

referência, formas de pagamento), bem como é também necessário observar a homogeneidade nas unidades de medida.

b) variáveis independentes.

As variáveis independentes referem-se às características físicas (área, classes de capacidade de uso das terras, entre outros), de situação (acesso, localização, distância a centro de referência, entre outros) e econômicas (oferta ou transação, época, condição do negócio – à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas importantes no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes posteriormente e vice-versa.

Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de preferência:

a) por meio de codificação, com o emprego de variáveis booleanas (por exemplo: condições "maior do que" ou "menor do que", "sim" ou "não");

b) pelo emprego de variáveis "proxy" (por exemplo: padrão construtivo expresso pelo custo unitário básico);

c) por meio de códigos alocados (por exemplo, padrão construtivo baixo igual a 1, normal igual a 2 e alto igual a 3).

7.4.3 Levantamento de dados

7.4.3.1 Tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado, no qual o imóvel avaliando está inserido.

7.4.3.2 Observar o disposto em 7.4.2 da ABNT NBR 14653-1:2001.

7.4.3.3 O levantamento de dados constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa, o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferencialmente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização. As fontes devem ser diversificadas tanto quanto possível. A necessidade de identificação das fontes deve ser objeto de acordo entre os interessados. No caso de avaliações judiciais, é obrigatória a identificação das fontes.

7.4.3.4 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, deve-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

7.4.3.5 No uso de dados que contenham opiniões subjetivas do informante, recomenda-se:

a) visitar cada imóvel tomado como referência, com o intuito de verificar todas as informações de interesse;

b) atentar para os aspectos qualitativos e quantitativos;

c) confrontar as informações das partes envolvidas, de forma a conferir maior confiabilidade aos dados coletados.

7.4.3.6 Os dados de mercado devem ter suas características descritas pelo engenheiro de avaliações até o grau de detalhamento que permita compará-los com o bem avaliando, de acordo com as exigências dos graus de precisão e de fundamentação.

7.4.3.7 Especial atenção deve ser dada à classificação de terras dos dados de mercado.

7.4.3.8 Sempre são vistos os seguintes dados de mercado:

a) transações;

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

b) ofertas;

c) opiniões de engenheiro de avaliações ligados ao setor imobiliário rural;

d) opiniões de profissionais ligados ao setor imobiliário rural;

e) informações de órgãos oficiais.

7.5 Diagnóstico do mercado

Reportar-se a 7.7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001.

7.6 Escolha da metodologia

Reportar-se a 7.5 da ABNT NBR 14653-1:2001.

7.7 Tratamento dos dados

7.7.1 Preliminares

7.7.1.1 É recomendável, preliminarmente, a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostrem as distribuições de freqüência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificam-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação, possíveis dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, pode se confrontar as respostas obtidas no mercado com as crenças *a priori* do engenheiro de avaliações, bem como permite a formulação de novas hipóteses.

7.7.1.2 Nos casos de transformação de pagamento parcelado ou a prazo de um dado de mercado para preço à vista, esta deve ser realizada com a adoção de uma taxa de desconto, efetiva, líquida e representativa da média praticada pelo mercado, à data correspondente a esse dado, discriminando-se a fonte.

7.7.1.3 No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

— tratamento por fatores – homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 7.7.2.1, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;

— tratamento científico – tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

7.7.1.4 Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.

7.7.1.5 O poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante. Alternativamente, podem ser utilizados procedimentos de validação.

7.7.2 Tratamento por fatores

7.7.2.1 Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, revisados periodicamente e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

7.7.2.2 A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

a) correta identificação dos dados de mercado, devendo constar a localização, a especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;

b) identificação das fontes de informação e sua confiabilidade;

c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;

d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua localização, à destinação e à capacidade de uso das terras.

7.7.2.3 No caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser observado o anexo B.

7.7.3 Tratamento científico

7.7.3.1 Os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores devem ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados. Quando necessário, devem ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão.

7.7.3.2 Os dados de mercado não podem ser submetidos a tratamento prévio por fatores de homogeneização.

7.7.3.3 Outras ferramentas analíticas para a indução do comportamento do mercado, consideradas de interesse pelo engenheiro de avaliações, tais como redes neurais artificiais, regressão espacial e análise envoltória de dados, podem ser aplicadas, desde que devidamente justificadas do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente.

7.7.3.4 No caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser observado o anexo A.

7.8 Identificação do valor de mercado

7.8.1 Reportar-se a 7.7.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.

7.8.2 O valor de mercado deve considerar o aproveitamento eficiente do imóvel.

8 Metodologia aplicável

8.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Ao utilizar inferência estatística com modelos de regressão linear, consultar os requisitos mínimos estabelecidos no anexo A. No caso de utilização de tratamento por fatores, consultar o anexo B.

8.2 Método da capitalização da renda

8.2.1 As avaliações de empreendimentos de base rural deverão observar as prescrições da ABNT NBR 14653-4.

8.2.2 No caso de avaliação de produções vegetais, devem ser observados os procedimentos de 8.2.2.1 a 8.2.2.3.

8.2.2.1 Os rendimentos líquidos esperados devem ser considerados a partir da data de referência da avaliação até o final da vida útil da produção vegetal.

8.2.2.2 Na determinação da renda líquida, deve-se considerar a receita bruta, deduzidas os custos diretos e indiretos, inclusive o custo da terra nua, os impostos e o custo de arrendação, se houver.

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

8.2.2.2.1 No cálculo do custo da terra nua, pode-se utilizar o custo de oportunidade sobre o capital que ela representa ou o valor de seu arrendamento.

8.3 Método involutivo

O método involutivo, conforme definido em 8.2.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, compreende as etapas apresentadas em 8.3.1 a 8.3.10.

8.3.1 Vistoria

Deve ser realizada de acordo com 7.3.

8.3.2 Projeto hipotético

Na concepção do projeto hipotético, o engenheiro de avaliações deve verificar o aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando, como definido em 3.1.

8.3.3 Pesquisa de valores

A pesquisa de valores deve ser realizada segundo os procedimentos do método comparativo direto de dados de mercado, conforme 7.4, e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.

8.3.4 Previsão de receitas

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético devem ser calculadas a partir dos resultados obtidos em 8.3.3, considerados a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção no mercado.

8.3.5 Levantamento do custo de produção do projeto hipotético

Este levantamento corresponde à montagem de orçamento dos custos diretos e indiretos (inclusive de elaboração e aprovação de projetos) necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

8.3.6 Previsão de despesas adicionais

Podem incluir, quando pertinente, entre outras, as seguintes despesas:

a) compra do imóvel;

b) administração do empreendimento, inclusive vigilância;

c) impostos e taxas;

d) publicidade;

e) comercialização das unidades.

8.3.7 Margem de lucro do incorporador

Quando for usada margem de lucro em modelos que não utilizem fluxo de caixa, esta deve ser considerada proporcional ao risco do empreendimento, que está diretamente ligado à quantidade de unidades resultantes do projeto, ao montante investido e ao prazo total previsto para retorno do capital. A margem de lucro adotada em modelos estáticos deve ter relação com o que é praticado no mercado.

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

fls. 6223

8.3.8 Prazos

No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se que:

a) o prazo para a execução do projeto hipotético seja compatível com as suas características físicas, disponibilidade de recursos, tecnologia e condições mercadológicas;

b) o prazo para a venda das unidades seja compatível com a estrutura, conduta e desempenho do mercado.

8.3.9 Taxas

No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se explicitar as taxas de valorização imobiliária, de evolução de custos e despesas, de juros do capital investido e a mínima de atratividade.

8.3.10 Modelo

A avaliação pode ser realizada com a utilização dos seguintes modelos, em ordem de preferência:

a) por fluxos de caixa específicos;

b) com a aplicação de modelos simplificados dinâmicos;

c) com a aplicação de modelos estáticos.

8.4 Método evolutivo

A identificação do valor de cada um dos componentes do imóvel deve atender à seção 10.

8.5 Método comparativo direto de custo

A utilização do método comparativo direto para a avaliação de custos deve considerar uma amostra composta por benfeitorias de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos segundo os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

8.6 Método da quantificação de custo

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelos custos unitários das construções rurais ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

9 Especificação das avaliações

9.1 Generalidades

9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

9.1.2 No caso de insuficiência de informações que não permitam a utilização dos métodos previstos nesta Norma, conforme 8.1.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, o trabalho não será classificado quanto à fundamentação e a precisão e será considerado parecer técnico, como definido em 3.34 da ABNT NBR 14653-1:2001.

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

9.1.3 Os laudos de uso restrito, conforme 10.3 da ABNT NBR 14653-1:2001, podem ser dispensados de especificação, em comum acordo entre as partes.

As avaliações de imóveis rurais devem ser serão especificadas, segundo sua fundamentação, conforme os critérios de 9.2 e 9.3.

9.2 Quanto à fundamentação

9.2.1 Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.

Tabela 1 — Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

9.2.2 Esta pontuação é obtida segundo a tabela 2, quando a finalidade for a avaliação do imóvel rural como um todo, utilizando-se o método comparativo direto de dados de mercado, conjugado ou não com os métodos de custo e da capitalização da renda.

9.2.2.1 Na avaliação do imóvel rural como um empreendimento, deve-se reportar à ABNT NBR 14653-4.

9.2.2.2 O engenheiro de avaliações deve enquadrar seu trabalho em cada item da tabela 2. A soma dos pontos obtidos nos dez itens deve ser utilizada para conferir o grau de fundamentação conforme a tabela 1, observadas as restrições de 9.2.3.

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

Tabela 2 — Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	≥ 3(K+1) e no mínimo 5	18	≥ 5	9		
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Metade ou ausência	0
3	Vistoria dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Metade ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização no método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		

NOTA Observar subseção 9.1.

9.2.3 Observações referentes a tabela 2 estão descritas de 9.2.3.1 a 9.2.3.10.

9.2.3.1 No item 1, se houver maioria de opiniões, fica caracterizado o grau I.

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

© ABNT 2004
Todos os direitos reservados. A menos que especificado de outro modo, nenhuma parte desta publicação pode ser reproduzida ou utilizada em qualquer forma ou por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópia e microfilme, sem permissão por escrito pela ABNT.

Sede da ABNT
Av. Treze de Maio, 13 - 28º andar
20003-900 – Rio de Janeiro – RJ
Tel.: + 55 21 3974-2300
Fax: + 55 21 2220-1762
abnt@abnt.org.br
www.abnt.org.br

Impresso no Brasil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

9.2.3.2 k = número de variáveis independentes

a) variável dependente: preço ou preço unitário;

b) variáveis independentes (exemplos): área, classe de solo, situação etc.

9.2.3.3 São obrigatórios em qualquer grau:

a) explicitação do critério adotado e dos dados colhidos no mercado;

b) vistoria do imóvel avaliando;

c) identificação das fontes;

d) no mínimo três dados de mercado, efetivamente utilizados.

9.2.3.4 No caso da impossibilidade de vistoria do imóvel avaliando, o profissional pode admitir uma situação paradigma, conforme em 7.3.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.

9.2.3.5 É obrigatório nos graus II e III o seguinte:

a) a apresentação de fórmulas e parâmetros utilizados;

b) no mínimo cinco dados de mercado efetivamente utilizados;

c) a apresentação de informações relativas a todos os dados amostrais e variáveis utilizados na modelagem;

d) que, no caso da utilização de fatores de homogeneização, o intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores esteja compreendido entre 0,80 e 1,20.

9.2.3.6 É condição para o enquadramento no grau III:

a) a vistoria do imóvel e dos dados de mercado por engenheiro de avaliações;

b) a apresentação de laudo completo;

c) a utilização efetiva de no mínimo 3 (k+1) dados de mercado;

d) não haver extrapolação;

e) que o nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) seja de 10%;

f) que o nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados seja de 1%.

9.2.3.7 No caso de utilização de variáveis qualitativas que podem assumir n situações bem definidas (códigos alocados), como, por exemplo, a situação (boa, regular e ruim), recomenda-se considerar (n-1) variáveis dicotômicas para descrever as diferenças qualitativas. Quando isto não for possível, a avaliação terá grau de fundamentação máximo II.

9.2.3.8 Se os dados não forem de mesma exploração (conforme em 5.1.2), o modelo adotado pode incluir variáveis dicotômicas que evidenciem as diferenças dos respectivos mercados.

9.2.3.9 Na inexistência de produções vegetais, construções ou instalações ou quando estas não forem objeto da avaliação, deve ser atribuído o valor máximo nos itens 4 e 5 da tabela 2 para não penalizar o enquadramento na tabela 1.

9.2.3.10 Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos e a soma é realizada apenas na vertical.

9.3 Quanto à precisão

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo direto de dados de mercado, conforme a tabela 3.

Tabela 3 — Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< 30%	30% - 50%	> 50%
NOTA Observar subseção 9.1.			

10 Procedimentos específicos

10.1 Terras nuas

10.1.1 Na avaliação das terras nuas, deve ser empregado, preferivelmente, o método comparativo direto de dados de mercado.

10.1.2 É admissível na avaliação a determinação do valor da terra nua a partir de dados de mercado de imóveis com benfeitorias, deduzindo-se o valor destas.

10.1.2.1 No cálculo do valor das benfeitorias, pode-se adotar o fator de comercialização, além daqueles citados em 10.2.

10.1.3 Fatores de homogeneização

No caso de utilização de fatores de homogeneização, recomenda-se que a determinação destes tenha origem em estudos fundamentados estatisticamente e envolva variáveis, como, por exemplo, escalas de fatores de classes de capacidade de uso, fatores de situação e recursos hídricos. Os dados básicos devem ser obtidos na mesma região geoeconômica onde está localizado o imóvel avaliando e tratados conforme anexo B.

10.1.4 Método da capitalização da renda

Para o uso do método da capitalização da renda, remete-se à ABNT NBR 14653-4.

10.2 Construções e instalações

10.2.1 As avaliações, quando não usado o método comparativo direto de dados de mercado, devem ser feitas através de orçamentos qualitativos e quantitativos, compatíveis com o grau de fundamentação.

10.2.2 Quando empregado o método da quantificação de custo, podem ser utilizados orçamentos analíticos, cadernos de preços ou planilhas de custos específicos para mercados rurais. É recomendável que essas materiais sejam anexados ao trabalho, de acordo com o grau de fundamentação.

10.2.3 A depreciação deve levar em conta:

a) aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação;

b) aspectos funcionais, considerando o aproveitamento da benfeitoria no contexto socioeconômico do imóvel e da região em conjunto, a obsolescência e a funcionalidade do imóvel.

10.3 Produções vegetais

Na avaliação em separado das produções vegetais deve-se observar o descrito em 10.3.1 a 10.3.3.

10.3.1 Deve ser empregado o método da capitalização da renda para a identificação do valor econômico.

10.3.2 No caso de culturas de ciclo longo no primeiro ano de implantação, recomenda-se utilizar, alternativamente ao método da capitalização da renda, o custo de implantação, incluídos os custos diretos e indiretos.

10.3.3 Nas pastagens, emprega-se o custo de formação, com a aplicação de um fator de depreciação decorrente da diminuição da capacidade de suporte da pastagem.

10.3.3.1 Também pode ser utilizado o valor presente líquido dos valores médios regionais de arrendamento de pastagens nas mesmas condições, pelo período restante de sua vida útil, deduzidos os custos diretos e indiretos, inclusive o custo da terra.

10.4 Florestas nativas

Para a identificação do valor da terra em conjunto com a sua floresta nativa, deve se seguir o descrito e 10.4.1 e 10.4.2.

10.4.1 Deve ser utilizado, sempre que possível, o método comparativo direto de dados de mercado.

10.4.2 Quando existir exploração econômica autorizada pelo órgão competente, pode ser utilizado o método da capitalização da renda, onde devem ser considerados os custos diretos e indiretos. Neste caso, se for necessário o inventário florestal, este deve ser executado para a área avalianda.

10.5 Terras avaliadas em conjunto com benfeitorias

10.5.1 Na utilização do método comparativo direto de dados de mercado, o valor do imóvel é obtido por meio de modelos onde as características dos imóveis, como, por exemplo, localização, área, tipos de solos, benfeitorias, equipamentos, recursos naturais etc., são consideradas como variáveis independentes.

10.5.2 Como segunda opção, pode se utilizar o método da capitalização da renda, conforme detalhado na ABNT NBR 14653-4.

10.6 Equipamentos e máquinas agrícolas

A avaliação pode ser feita pelo método comparativo direto de dados de mercado ou pela apuração do custo de reedição, quando não existir mercado para o bem. Recomenda-se a citação das fontes de consulta e apresentação dos cálculos efetuados.

10.7 Obras e trabalhos de melhoria das terras

Quando estas obras e trabalhos de melhoria das terras não tiverem sido contemplados em outros itens da avaliação, a identificação do valor deve ser feita pelo custo de reedição. É recomendada a citação das fontes consultadas e apresentação dos cálculos efetuados.

10.8 Desapropriações

10.8.1 Quando for solicitado ou apresentado outro valor do imóvel, ou de seus componentes, que não seja valor de mercado, esta condição deve ser claramente explicitada no laudo de avaliação.

10.8.2 Quando ocorrer desvalorização ou valorização do remanescente em decorrência da desapropriação, o valor desta alteração deve ser apresentado em separado do valor da área desapropriada, explicado e justificado.

10.8.3 Se as benfeitorias forem prejudicadas, devem ser apurados os custos de sua readaptação ou reedição.

10.9 Frutos e direitos

10.9.1 Os frutos e direitos devem ser avaliados pelo método comparativo direto de dados de mercado ou pela aplicação de taxa de rentabilidade sobre o valor do capital envolvido.

10.9.2 Para a apuração da taxa de rentabilidade deve ser realizada pesquisa sobre o rendimento de imóveis em condições semelhantes.

10.10 Servidões rurais

10.10.1 Classificação

10.10.1.1 Quanto à finalidade, entre outras:

a) passagem de estradas;

b) passagem de linha de transmissão de energia ou telefônica;

c) passagem de tubulações.

10.10.1.2 Quanto à intervenção física:

a) aparente;

b) não aparente.

10.10.1.3 Quanto à posição em relação ao solo:

a) subterrânea;

b) superficial;

c) aérea.

10.10.1.4 Quanto à duração:

a) temporária;

b) perpétua.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

10.10.2 Valor da indenização

O valor da indenização pela presença de servidão em propriedade rural, quando cabível, é o decorrente da restrição ao uso da área afetada, que abrange o descrito em 10.10.2.1 a 10.10.2.4.

10.10.2.1 Prejuízo correspondente a uma porcentagem, explicada e justificada, do valor da terra, limitada ao seu valor de mercado.

10.10.2.2 Prejuízo correspondente ao valor presente da perda de rendimentos líquidos relativos às produções vegetais na área objeto da servidão.

10.10.2.3 Prejuízos relativos às construções, instalações, obras e trabalhos de melhoria das terras atingidas pela faixa de servidão, que devem ser avaliados com base em 10.2 e 10.7.

10.10.2.4 Outras perdas decorrentes na propriedade, quando comprovadas.

10.11 Recursos hídricos

Os seus recursos hídricos podem ser avaliados pelo método da capitalização da renda, quando houver explorações econômicas aceitadas, ou como uma variável em modelo de regressão linear.

10.12 Laudo técnico de constatação

A elaboração de laudos técnicos de constatação, para fins cadastrais e tributários, deve atender às prescrições desta Norma e ser enquadrada, no mínimo, no grau I de fundamentação.

11 Apresentação de laudos de avaliação

Os laudos de avaliação devem ser apresentados no modelo completo ou simplificado, conforme 11.1 e 11.2.

11.1 O laudo completo deve incluir:

a) identificação da pessoa física ou jurídica ou seu representante legal que tenha solicitado o trabalho;

b) objetivo (exemplo: valor de mercado ou outro valor) e finalidade (exemplo: garantia, dação em pagamento, venda e compra) da avaliação;

c) pressupostos, conforme 7.2.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, ressalvas e fatores limitantes;

d) roteiro de acesso ao imóvel:

— planta esquemática de localização;

e) descrição da região, conforme 7.3.1;

f) identificação e caracterização do bem avaliando, conforme 7.3.2:

— data da vistoria;

— descrição detalhada das terras (7.3.2.2), construções, instalações (7.3.2.3) e produções vegetais (7.3.2.4);

— descrição detalhada das máquinas e equipamentos (7.3.2.6), obras e trabalhos de melhoria das terras (7.3.2.5);

— classificação conforme seção 5;

g) indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;

h) pesquisa de valores, atendidas as disposições de 7.4;

— descrição detalhada das terras dos imóveis da amostra, conforme 5.2.1;

i) memória de cálculo do tratamento utilizado;

j) diagnóstico de mercado;

k) data da vistoria, conclusão, resultado da avaliação e sua data de referência;

l) especificação da avaliação, com grau de fundamentação e precisão;

m) local e data do laudo;

n) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação.

11.2 O laudo simplificado deve incluir:

a) identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que tenha solicitado o trabalho;

b) objetivo da avaliação;

c) roteiro de acesso ao imóvel avaliando;

d) identificação e caracterização do bem avaliando (terras, produções vegetais, etc.);

e) indicação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;

f) especificação da avaliação;

g) data da vistoria, conclusão, resultado da avaliação e sua data de referência;

h) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação;

i) local e data do laudo.

Anexo A
(normativo)

Procedimentos para utilização de modelos de regressão linear

A.1 Introdução

A.1.1 A técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços é a análise de regressão.

A.1.2 No modelo linear para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformadas, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório, oriundo de variações do comportamento humano - habilidades diversas do negociação, desejos, necessidades, compulsões, caprichos, ensejadas, diferenças de poder aquisitivo, entre outros – imperfeições acidentais de observação ou de medida e efeitos de variáveis irrelevantes não incluídas no modelo.

A.1.3 Com base em uma amostra extraída do mercado, os parâmetros populacionais são estimados por inferência estatística.

A.1.4 Na modelagem, devem ser expostas as hipóteses relativas aos comportamentos das variáveis dependente e independentes, com base no conhecimento que o engenheiro de avaliações tem a respeito do mercado, quando serão formuladas as hipóteses nula e alternativa para cada parâmetro.

A.2 Pressupostos básicos

A.2.1 Ressalta-se a necessidade, quando se usam modelos de regressão, de observar os seus pressupostos básicos, apresentados a seguir, principalmente no que concerne a sua especificação, normalidade, homocedasticidade, não-multicolinearidade, não-autocorrelação, independência e inexistência de pontos atípicos, com o objetivo de obter avaliações não tendenciosas, eficientes e consistentes:

a) para evitar a micronumerosidade, o número mínimo de dados efetivamente utilizados (n) no modelo deve obedecer aos seguintes critérios, com respeito ao número de variáveis independentes (k):

$n \geq 3(k+1)$;

$n \geq 5$, até duas variáveis dicotômicas ou três códigos alocados para a mesma característica;

$n \geq 3$, para três ou mais variáveis dicotômicas ou quatro ou mais códigos alocados para a mesma característica;

onde n é o número de dados na mesma característica, no caso de utilização de variáveis dicotômicas ou de códigos alocados, ou número de valores observados distintos para cada uma das variáveis quantitativas.

b) os erros são variáveis aleatórias com variância constante, ou seja, homocedásticos;

c) os erros são variáveis aleatórias com distribuição normal;

d) os erros são variáveis não autocorrelacionados, isto é, são independentes e sob a condição de normalidade

e) não devem existir erros de especificação no modelo, isto é: todas as variáveis importantes devem estar incorporadas – inclusive as decorrentes de interação – e nenhuma variável irrelevante deve estar presente no modelo;

f) em caso de correlação linear elevada entre quaisquer subconjuntos de variáveis independentes, isto é, a multicolinearidade, deve-se examinar a coerência das características do imóvel avaliando com a estrutura de multicolinearidade detectada, vedada a utilização do modelo em caso de incoerência;

g) não deve existir nenhuma correlação entre o erro aleatório e as variáveis independentes do modelo;

h) possíveis pontos influenciantes, ou aglomerados deles, devem ser investigados e sua retirada fica condicionada à apresentação de justificativas.

A.2.2 Verificação dos pressupostos do modelo

A.2.2.1 Linearidade

Deve ser analisado, previamente, o comportamento gráfico da variável dependente em relação a cada variável independente, em escala original. Isto pode orientar o avaliador na transformação a adotar. Existem formas estatísticas de se buscar a transformação mais adequada, como, por exemplo, os procedimentos de Box e Cox.

As transformações utilizadas para linearizar o modelo devem, tanto quanto possível, refletir o comportamento do mercado, com preferências pelas transformações mais simples de variáveis, que resultem em modelo satisfatório.

Após as transformações realizadas, se houver, examina-se a linearidade do modelo, pela construção de gráficos dos valores observados para a variável dependente *versus* cada variável independente, com as respectivas transformações.

A.2.2.2 Normalidade

A verificação da normalidade pode ser realizada, entre outras, por uma das seguintes formas:

a) pelo exame do histograma dos resíduos amostrais padronizados, com o objetivo de verificar se sua forma guarda semelhança com a da curva normal;

b) pela análise do gráfico de resíduos padronizados *versus* valores ajustados, que deve apresentar pontos dispostos aleatoriamente, com a grande maioria situados no intervalo [-2; +2];

c) pela comparação da frequência relativa dos resíduos amostrais padronizados nos intervalos de [-1; +1], [-1,64; +1,64] e [-1,96; +1,96], com as probabilidades da distribuição normal padrão nos mesmos intervalos, ou seja, 68%, 90% e 95%;

d) pelo exame do gráfico dos resíduos ordenados padronizados *versus* quantis da distribuição normal padronizada, que deve se aproximar da bissetriz do primeiro quadrante;

e) pelos testes de aderência não-paramétricos, como, por exemplo, o qui-quadrado, o de Kolmogorov-Smirnov ajustado por Stephens e o de Jarque-Bera.

A.2.2.3 Homocedasticidade

A verificação da homocedasticidade pode ser feita, entre outros, por meio dos seguintes processos:

a) análise gráfica dos resíduos *versus* valores ajustados, que devem apresentar pontos dispostos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido;

b) pelos testes de Park e de White.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

A.2.2.4 **Verificação da autocorrelação**

O exame da autocorrelação deve ser precedido pelo pré-ordenamento dos elementos amostrais, em relação a cada uma das variáveis independentes possivelmente causadoras do problema ou em relação aos valores ajustados.

Sua verificação pode ser feita:

a) pela análise do gráfico dos resíduos colejados com os valores ajustados, que deve apresentar pontos dispersos aleatoriamente, sem nenhum padrão definido;

b) pelo teste de Durbin-Watson, considerando o pré-ordenamento anteriormente citado.

A.2.2.5 **Colinearidade ou multicolinearidade**

A.2.2.5.1 Uma forte dependência linear entre duas ou mais variáveis independentes provoca degenerações no modelo e limita a sua utilização. As variâncias das estimativas dos parâmetros podem ser muito grandes e acarretar a aceitação da hipótese nula e a eliminação de variáveis fundamentais.

A.2.2.5.2 Para verificação da multicolinearidade deve-se, em primeiro lugar, analisar a matriz das correlações, que espelha as dependências lineares de primeira ordem entre as variáveis independentes, com atenção especial para resultados superiores a 0,80. Como também é possível ocorrer multicolinearidade, mesmo quando a matriz de correlação apresenta coeficientes de valor baixo, recomenda-se, também, verificar o correlacionamento de cada variável com subconjuntos de outras variáveis independentes, por meio de regressões auxiliares.

A.2.2.5.3 Para tratar dados na presença de multicolinearidade, é recomendável que sejam tomadas medidas corretivas, como a ampliação da amostra ou adoção de técnicas estatísticas mais avançadas, a exemplo do uso de regressão de componentes principais.

A.2.2.5.4 Nos casos em que o imóvel avaliando segue os padrões estruturais do modelo, a existência de multicolinearidade pode ser negligenciada, desde que adotada a estimativa pontual.

A.2.2.6 **Pontos influenciantes ou *outhers***

A existência desses pontos atípicos pode ser verificada pelo gráfico dos resíduos *versus* cada variável independente, como também em relação aos valores ajustados, ou usando técnicas estatísticas mais avançadas, como a estatística de Cook, para detectar pontos influenciantes.

A.3 Testes de significância

A.3.1 A significância individual dos parâmetros das variáveis do modelo deve ser submetida ao teste t de Student, em conformidade com as hipóteses estabelecidas quando da construção do modelo.

A.3.2 O nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) não deverá ser superior a 30%.

A.3.3 A hipótese nula do modelo deve ser submetida ao teste F de Snedecor e rejeitada ao nível máximo de significância de 1%.

A.3.4 A significância de subconjuntos de parâmetros, quando pertinente, pode ser testada pela análise da variância particionada, com a utilização do teste da razão de verossimilhança.

A.3.5 O nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados será de no máximo 10%.

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

A.4 Poder de explicação

Em uma mesma amostra, a explicação do modelo pode ser aferida pelo seu coeficiente de determinação. Devido ao fato de que este coeficiente sempre cresce com o aumento do número de variáveis independentes, e não leva em conta o número de graus de liberdade perdidos a cada parâmetro estimado, é recomendável considerar também o coeficiente de determinação ajustado.

A.5 Campo de arbítrio

O campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. Caso não seja adotada a estimativa pontual, o engenheiro de avaliações deve justificar sua escolha.

A.6 Códigos alocados

Recomenda-se considerar tantas variáveis dicotômicas quantas forem necessárias para descrever as diferenças qualitativas, em lugar da utilização de códigos alocados, especialmente quando a quantidade de dados é abundante e pode-se preservar os graus de liberdade necessários à modelagem estatística, definidos nesta Norma.

No caso de utilização de variáveis qualitativas que possam assumir três ou mais situações bem definidas, como, por exemplo, o padrão construtivo (baixo, normal ou alto); a conservação (ruim, regular e boa), entre outros, a utilização de códigos alocados é tolerada nos seguintes casos, na seguinte ordem de prioridade:

a) quando seus valores são extraídos da amostra com a utilização de variáveis dicotômicas;

b) quando são utilizados números naturais em ordem crescente das características possíveis, com valor inicial igual a 1, sem a utilização de transformações, ou seja, na escala original.

A.7 Diferentes agrupamentos

No caso de utilização no mesmo modelo de regressão de diferentes agrupamentos (tipologia, mercados, localização, usos etc.), recomenda-se verificar a independência entre os agrupamentos, entre as variáveis utilizadas e possíveis interações entre elas.

A.8 Apresentação do modelo

A variável dependente no modelo de regressão deve ser apresentada no bojo na forma não transformada.

A.9 Extrapolação

No caso de variáveis qualitativas, não é admitida extrapolação em relação às características da amostra. Para as demais variáveis, as características quantitativas do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50%, para mais ou para menos, respectivamente, os limites superior e inferior observados na amostra, desde que o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente.

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

Sumário

Página

Prefácio v
Introdução v
1 Objetivo 1
2 Referências normativas 1
3 Definições 2
4 Símbolos e abreviaturas 2
5 Classificação dos bens, seus frutos e direitos 3
5.1 Classificação dos imóveis rurais 3
5.1.1 Dimensão 3
5.1.2 Exploração 3
5.2 Classificação dos componentes dos imóveis rurais 3
5.2.1 Terras 3
5.2.2 Benfeitorias 3
5.2.3 Máquinas e equipamentos fixos ou removíveis 4
5.2.4 Veículos 4
5.2.5 Semoventes 4
5.2.6 Recursos naturais 4
5.3 Frutos 4
5.4 Direitos 4
6 Procedimentos de excelência 4
7 Atividades básicas 4
7.1 Generalidades 4
7.2 Conhecimento e requisição de documentação 5
7.3 Vistoria 5
7.3.1 Caracterização da região 5
7.3.2 Caracterização do imóvel 5
7.4 Pesquisa para estimativa do valor de mercado 7
7.4.1 Planejamento da pesquisa 7
7.4.2 Identificação das variáveis do modelo 7
7.4.3 Levantamento de dados 8
7.5 Diagnóstico do mercado 9
7.6 Escolha da metodologia 9
7.7 Tratamento dos dados 9
7.7.1 Preliminares 9
7.7.2 Tratamento por fatores 9
7.7.3 Tratamento científico 10
7.8 Identificação do valor de mercado 10
8 Metodologia aplicável 10
8.1 Método comparativo direto de dados de mercado 10
8.2 Método da capitalização da renda 10
8.3 Método involutivo 11
8.3.1 Vistoria 11
8.3.2 Projeto hipotético 11
8.3.3 Pesquisa de valores 11
8.3.4 Previsão de receitas 11
8.3.5 Levantamento do custo de produção do projeto hipotético 11

Anexo B
(normativo)

Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização

B.1 Generalidades

B.1.1 Neste tratamento de dados, aplicável ao método comparativo direto de dados de mercado, é admitida a prévia validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso, são utilizados fatores de homogeneização calculados conforme 7.7.2.1, que refletam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

B.1.2 É recomendável que sejam utilizados dados de mercado:

a) com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando;

b) que sejam contemporâneos. Nos casos de exame de dados não contemporâneos, é desaconselhável a atualização do mercado imobiliário através de índices econômicos, quando não houver paridade entre eles, devendo, neste caso, o preço ser atualizado mediante consulta direta à fonte. Quando a atualização na forma mencionada for impraticável, só será admitida a correção dos dados por índices resultantes de pesquisa no mercado.

B.1.2.1 Para a utilização deste tratamento, considera-se como dado de mercado com atributos semelhantes aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando, estejam contidos entre 0,50 e 1,50.

B.1.2.2 O preço homogeneizado de cada dado amostral, resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização, deve estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50, em relação ao preço observado no mercado.

B.1.3 Após a homogeneização, devem ser utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.

B.1.4 Os fatores de homogeneização devem apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.

B.1.4.1 Os fatores de homogeneização não podem ser utilizados fora de sua tipologia, campo de aplicação e abrangências regional e temporal.

B.1.4.2 No caso de variáveis qualitativas, não é admitida extrapolação em relação às características da amostra. Para as demais variáveis, as características quantitativas do imóvel avaliando não devem ultrapassar 50% dos limites observados na amostra, resguardado o campo de aplicação do fator de homogeneização utilizado.

B.1.4.3 Toda característica quantitativa, ou expressa por variável proxy, do imóvel avaliando não deve ultrapassar o intervalo compreendido entre a metade do limite inferior e o dobro do limite superior da amostra. Para as demais características qualitativas é vedada a extrapolação em relação aos limites amostrais.

B.1.4.4 A fonte dos fatores utilizados na homogeneização deve ser explicitada no trabalho avaliatório.

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

B.1.5 Os fatores de homogeneização que resultem em aumento da heterogeneidade dos valores não devem ser utilizados.

B.2 Definição dos fatores de homogeneização

B.2.1 Fator de fonte

É a relação média entre o valor transacionado e o valor ofertado, observada no mercado imobiliário do qual faz parte o bem avaliando.

B.2.2 Fator classe de capacidade de uso das terras

Define-se o paradigma a ser utilizado no processo de homogeneização e determina-se o seu índice, obtido por modelo matemático ou estatístico ou com a utilização da escala de Mendes Sobrinho ou outras tabelas específicas.

Por ocasião da vistoria dos dados de mercado, com caminho dos mapas de solos existentes ou de observações locais, verifica-se a característica morfológica, física e química, e obtém-se a extensão geográfica e distribuição percentual das classes ocorrentes.

Com auxílio da mesma escala utilizada, considera-se a distribuição geográfica e percentual das classes ocorrentes anteriormente citadas e determina-se o índice para cada um dos dados de mercado.

O fator classe de capacidade de uso das terras corresponde à razão entre o índice do paradigma com o índice de cada dado de mercado.

B.2.3 Fator de situação

Define-se a situação paradigma a ser utilizada no processo de homogeneização e determina-se o seu índice, obtido por modelo matemático ou estatístico ou com a utilização da escala de Mendes Sobrinho ou outras tabelas específicas.

Por ocasião da vistoria dos dados de mercado, determina-se o índice para cada um deles.

O fator de situação corresponde à razão entre o índice do paradigma com o índice de cada dado de mercado.

B.2.4 Outros fatores

Outros fatores, como, por exemplo, disponibilidade de recursos hídricos, devem ser utilizados quando relevantes.

B.3 Processo de homogeneização

É o produto dos fatores pelos preços observados dos dados de mercado.

B.4 Campo de arbítrio

O campo de arbítrio corresponde ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 10% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, o engenheiro de avaliações deve justificar sua escolha.

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

Anexo C
(informativo)

Referências bibliográficas

[1] Lei Federal nº 4.504, de 30/11/1964, que dispõe sobre o Estatuto da Terra.

[2] Lei Federal nº 5.194, de 21/12/1966, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo e dá outras providências.

[3] Lei Federal nº 6.496/77, que institui a "Anotação de Responsabilidade Técnica" (ART) na prestação de serviços de Engenharia, de Arquitetura e de Agronomia; autoriza a criação pelo CONFEA de uma Mútua Assistência Profissional e dá outras providências.

[4] Lei Federal nº 8.629 de 05/02/93, que regulamenta os dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária.

[5] Decretos Federais nº 23.196/34 e 23.569/34, que dispõe sobre atribuições profissionais dos engenheiros agrônomos.

[6] Decreto Federal nº 24.643/34, que dispõe sobre o Código de Águas.

[7] Medida Provisória nº 2.183-56 de 24 de agosto de 2001, que dispõe sobre desapropriações por utilidade pública.

[8] Resolução nº 342/90 do CONFEA, que dispõe sobre a responsabilidade técnica do engenheiro agrônomo.

[9] Decisão normativa do CONFEA 34/90, que dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior das atividades de engenharia de avaliações e perícias de engenharia.

[10] Decisão normativa do CONFEA 60/01, que dispõe sobre aplicação de penalidades aos profissionais por imperícia, imprudência e negligência e dá outras providências.

[11] Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA – Escritório Técnico de Agricultura Brasil – Estados Unidos) III aproximação.

[12] Manual Técnico de Vegetação Brasileira, publicado pela Secretaria de Planejamento, Orçamento e Coordenação do IBGE, Diretoria Geociências, Departamento de Recursos Naturais e Estudos Ambientais.

[13] Manual para Levantamento Utilitário do Meio Físico e Classificação no Sistema de Capacidade de Uso (SBCS, 1983).

[14] Manual para Classificação da Capacidade de Uso das Terras para fins de Avaliação de Imóveis Rurais – 1ª aproximação/CESP.

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

8.3.6 Previsão de despesas adicionais ... 11
8.3.7 Margem de lucro do incorporador ... 11
8.3.8 Prazos ... 12
8.3.9 Taxas ... 12
8.3.10 Modelo ... 12
8.4 Método evolutivo ... 12
8.5 Método comparativo direto de custo ... 12
8.6 Método da quantificação de custo ... 12

9 Especificação das avaliações ... 12
9.1 Generalidades ... 12
9.2 Quanto à fundamentação ... 13
9.3 Quanto à precisão ... 16

10 Procedimentos específicos ... 16
10.1 Terras nuas ... 16
10.2 Construções e instalações ... 16
10.3 Produções vegetais ... 17
10.4 Florestas nativas ... 17
10.5 Terras avaliadas em conjunto com benfeitorias ... 17
10.6 Equipamentos e máquinas agrícolas ... 17
10.7 Obras e trabalhos de melhoria das terras ... 17
10.8 Desapropriações ... 18
10.9 Frutos e direitos ... 18
10.10 Servidões rurais ... 18
10.10.1 Classificação ... 18
10.10.2 Valor da indenização ... 19
10.11 Recursos hídricos ... 19
10.12 Laudo técnico de constatação ... 19

11 Apresentação de laudos de avaliação ... 19

Anexo A (normativo) Procedimentos para a utilização de modelos de regressão linear ... 21
A.1 Introdução ... 21
A.2 Pressupostos básicos ... 21
A.2.2 Verificação dos pressupostos do modelo ... 22
A.2.2.1 Linearidade ... 22
A.2.2.2 Normalidade ... 22
A.2.2.3 Homocedasticidade dos do modelo ... 22
A.2.2.4 Verificação da autocorrelação ... 23
A.2.2.5 Colinearidade ou multicolinearidade ... 23
A.2.2.6 Pontos influenciantes ou *outliers* ... 23
A.3 Testes de significância ... 23
A.4 Poder de explicação ... 24
A.5 Campo de arbítrio ... 24
A.6 Códigos alocados ... 24
A.7 Diferentes agrupamentos ... 24
A.8 Apresentação do modelo ... 24
A.9 Extrapolação ... 24

Anexo B (normativo) Procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização ... 25
B.1 Generalidades ... 25
B.2 Definição dos fatores de homogeneização ... 26
B.2.1 Fator de fonte ... 26
B.2.2 Fator classe de capacidade de uso das terras ... 26
B.2.3 Fator de situação ... 26
B.2.4 Outros fatores ... 26
B.3 Processo de homogeneização ... 26
B.4 Campo de arbítrio ... 26
Anexo C (informativo) Referências bibliográficas ... 27

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

Prefácio

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o Fórum Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais Temporárias (ABNT/CEET), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

A ABNT NBR 14653-3 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB–02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE–02:134.02). O Projeto circulou em Consulta Pública conforme Edital nº 02 de 28.02.2003, com o número Projeto 02:134.02-001-3.

Esta Norma, sob o título geral "Avaliação de bens", tem previsão de conter as seguintes partes:

Parte 1 – Procedimentos gerais

Parte 2 – Imóveis urbanos

Parte 3 – Imóveis rurais

Parte 4 – Empreendimentos

Esta parte da ABNT NBR 14653 visa detalhar os procedimentos gerais da ABNT NBR 14653-1, no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais, inclusive servidões rurais.

Esta parte da ABNT NBR 14653 cancela e substitui as ABNT NBR 8799:1985 e ABNT NBR 13820:1997.

Esta Norma contém os anexos A e B, de caráter normativo, e o anexo C, de caráter informativo.

0 Introdução

As ABNT NBR 14653-1 e ABNT NBR 14653-3 consolidam os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis rurais.

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

fls. 6228

Avaliação de bens
Parte 3: Imóveis rurais

1 Objetivo

1.1 Esta parte da ABNT NBR 14653 detalha as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis rurais, especialmente quanto a:

a) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;

b) classificação da sua natureza;

c) descrição das atividades básicas;

d) definição da metodologia básica;

e) identificação do valor de mercado ou outra referência de valor;

f) especificação das avaliações;

g) requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

1.2 Esta parte da ABNT NBR 14653 é exigível em todas as manifestações técnicas escritas, vinculadas às atividades de Engenharia de Avaliações de imóveis rurais.

1.3 Esta parte da ABNT NBR 14653 não tem a intenção de esgotar a matéria e, sempre que for julgado conveniente, deverá ser complementada ou atualizada para atender aos seus objetivos.

2 Referências normativas

As normas relacionadas a seguir contêm disposições que, ao serem citadas neste texto, constituem prescrições para esta parte da ABNT NBR 14653. As edições indicadas estavam em vigor no momento desta publicação. Como toda norma está sujeita a revisão, recomenda-se àqueles que realizam acordos com base nesta que verifiquem a conveniência de se usarem as edições mais recentes das normas citadas a seguir. A ABNT possui a informação das normas em vigor em um dado momento.

ABNT NBR 14653-1:2001 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais

ABNT NBR 14653-4:2002 - Avaliação de bens - Parte 4: Empreendimentos

Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra - III aproximação (Ministério da Agricultura/Sociedade Brasileira para Ciência do Solo, ETA - Escritório Técnico de Agricultura Brasil/Estados Unidos)

Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 - Quadro Geral de Unidades de Medida

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

3 Definições

Para os efeitos desta parte da ABNT NBR 14653, aplicam-se as definições da ABNT NBR 14653-1 e as seguintes:

3.1 aproveitamento eficiente: Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

3.2 contemporaneidade: Característica de dados de mercado coletados em período onde não houve variação significativa de valor no mercado imobiliário do qual fazem parte.

3.3 custo de oportunidade do capital: Maior taxa de juros auferível no mercado em outras oportunidades de investimento concorrentes, em termos de montante investido e prazo, a um dado nível de risco e liquidez.

3.4 entidades técnicas reconhecidas: Organizações e instituições, representativas dos engenheiros de avaliações e registradas no sistema CONFEA/CREA.

3.5 fator de classe de capacidade de uso das terras: Fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, das características intrínsecas e extrínsecas das terras, como: fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras.

3.6 fator de situação: Fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural decorrente de sua localização e condições das vias de acesso.

3.7 funcionalidade de benfeitoria: Grau de adequação ou atualidade tecnológica de uma benfeitoria em função da sua viabilidade econômica no imóvel e na região.

3.8 imóvel rural: Imóvel com vocação para exploração animal ou vegetal, qualquer que seja a sua localização.

3.9 situação do imóvel: Compreende a localização em relação a um centro de referência e o tipo de acesso, do ponto de vista legal e de trafegabilidade.

3.10 terra bruta: Terra não trabalhada, com ou sem vegetação natural.

3.11 terra cultivada: Terra com cultivo agrícola.

3.12 terra nua: Terra sem produção vegetal ou vegetação natural.

3.13 valor econômico: Valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento ou pela produção vegetal, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade de igual risco.

4 Símbolos e abreviaturas

4.1 Para os efeitos desta parte da ABNT NBR 14653, recomendam-se as notações, os símbolos gráficos e as convenções literais já normalizadas no Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra - III aproximação (Ministério da Agricultura/Sociedade Brasileira para Ciência do Solo, ETA - Escritório Técnico de Agricultura Brasil/Estados Unidos).

4.2 As notações adotadas devem ser devidamente explicitadas, com indicação de suas respectivas unidades de medida.

4.3 As unidades de medida devem obedecer à Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988.

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

5 Classificação dos bens, seus frutos e direitos

5.1 Classificação dos imóveis rurais

São classificados quanto a:

5.1.1 Dimensão

a) pequeno – até 4 módulos fiscais;

b) médio – de 4 a 15 módulos fiscais;

c) grande – acima de 15 módulos fiscais.

5.1.2 Exploração

a) não explorado;

b) de lazer e turismo;

c) de agricultura;

d) de pecuária;

e) de silvicultura;

f) agroindustrial;

g) misto.

5.2 Classificação dos componentes dos imóveis rurais

5.2.1 Terras

5.2.1.1 As terras são enquadradas segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras, conforme o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra - III aproximação ou o que vier a substituí-lo para fins de avaliação de imóveis rurais.

5.2.1.2 Quanto ao seu estágio de exploração atual, as terras são classificadas como:

a) terra bruta;

b) terra nua;

c) terra cultivada.

5.2.2 Benfeitorias

a) produção vegetal (culturas);

b) construções (exemplos: casa, galpão, cercas) e instalações (exemplos: rede de energia elétrica, rede de distribuição de água);

c) obras e trabalhos de melhoria das terras.

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

5.2.3 Máquinas e equipamentos fixos ou removíveis

5.2.4 Veículos

5.2.5 Semoventes

5.2.6 Recursos naturais

a) florestais;

b) hídricos;

c) minerais.

5.3 Frutos

a) rendas de exploração direta;

b) aluguel;

c) arrendamento;

d) parcerias.

5.4 Direitos

a) servidões;

b) usufrutos;

c) concessões;

d) comodatos;

e) direitos hereditários;

f) direitos possessórios;

g) outros.

6 Procedimentos de excelência

Consultar seção 6 da ABNT NBR 14653-1:2001.

7 Atividades básicas

7.1 Generalidades

É recomendável que o engenheiro de avaliações esclareça, por ocasião da contratação, aspectos essenciais para definir o método avaliatório e eventuais níveis de fundamentação e precisão que pretende atingir, entre outros:

— finalidade: desapropriação, aquisição, arrendamento, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, amortização, adjudicação e outros.

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SOPARCONSULT

ANEXO 05

CREDENCIAMENTO / HABILIATAÇÃO - ART

SOPARCONSULT Consultores Empresariais Ltda
Rua XV de Novembro, 944 – conj 113 – Piracicaba-SP CEP 13.400.370 fone/fax: 19-34229811 e-mail: soparconsult@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

CERTIDÃO DE REGISTRO DE PESSOA JURÍDICA

Número da Certidão: *CI - 2030633/2019* ***Válida até:*** *31/12/2019*
Processo (Sipro): *F-016073/1999*

CERTIFICAMOS, que a pessoa jurídica abaixo citada se encontra registrada neste Conselho, para atividades técnicas limitadas a competência legal de seus responsáveis técnicos, nos termos da Lei nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966.

CERTIFICAMOS, ainda, face ao estabelecido no artigo 68 da referida Lei, que a pessoa jurídica mencionada, bem como seus responsáveis técnicos anotados não se encontram em débito com o CREA-SP. **CERTIFICAMOS,** mais, que a certidão não concede a empresa o direito de executar quaisquer serviços técnicos sem a participação real, efetiva e insofismável dos responsáveis técnicos abaixo citados, e que perderá a sua validade se ocorrer qualquer modificação nos dados cadastrais nela contidos, após a data de sua expedição.

Razão Social: SOPARCONSULT CONSULTORES EMPRESARIAIS LTDA

CNPJ: 03.244.123/0001-66

Endereço: Rua XV DE NOVEMBRO, 944 11° ANDAR, SALA 113
CENTRO
13400-911 - Piracicaba - SP

Número de registro no CREA-SP: 1068124 **Data do registro:** 28/07/1999

Capital Social: R$ **********5.000,00 reais

Observação:

Sem restrições

Objetivo Social:

Prestação de: a) Avaliação de bens móveis e imóveis, urbanos e rurais, comerciais, industriais, de acordo com as normas e procedimentos da engenharia de avaliação, suportado por laudos técnicos; b) Organização do ativo imobilizado de empresas em geral - inventário fisico, emplacamento e conciliação de bens; c) Serviços de consultoria e assessoria nas áreas de administração finanças e engenharia.

Responsável(is) Técnico(s):

Nome: *ANTONIO TRAVAGLINI*

Título(s) e atribuição(ões):

ENGENHEIRO AGRÔNOMO

do Decreto 23196, de 12 de outubro de 1933 e do artigo 37, do Decreto Federal 23569, de 11 de dezembro de 1933.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

Origem do Registro: *CREA-SP* ***Número do Registro (CREASP):*** *0600200815*
Registro Nacional: *2605297578*
Data de Início da Responsabilidade Técnica: *27/04/2016*

Nome: *LUCIO ANTONIO LEMES*
Título(s) e atribuição(ões):

ENGENHEIRO CIVIL
Do artigo 7º da Resolução 218, de 29 de junho de 1973, do CONFEA.

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
do art. 4 da Resolucao 325 de 27 de novembro de 1987 do CONFEA.

Origem do Registro: *CREA-SP* ***Número do Registro (CREASP):*** *0601035461*
Registro Nacional: *2604746182*
Data de Início da Responsabilidade Técnica: *11/04/2017*

Nome: *PAULO HENRIQUE DE GODOY*
Título(s) e atribuição(ões):

ENGENHEIRO MECÂNICO
Do artigo 12, da Resolução 218, de 29 de junho de 1973, do CONFEA.

ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
Do artigo 4º, da Resolução 359, de 31 de julho de 1991, do CONFEA.

Origem do Registro: *CREA-SP* ***Número do Registro (CREASP):*** *5060345412*
Registro Nacional: *2606698819*
Data de Início da Responsabilidade Técnica: *11/04/2017*

****

Esta certidão não quita nem invalida qualquer débito ou infração em nome da empresa e/ou profissional(is), e perderá sua validade caso ocorram quaisquer alterações em seus dados acima descritos.

A falsificação deste documento constituí-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à competente ação penal e/ou processo ético respectivo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP

A autenticidade desta certidão deverá ser verificada no site: www.creasp.org.br

Código de controle da certidão: 5306370c-a146-4f5f-b539-7fc7dc638995.

Situação cadastral extraída em 27/03/2019 13:13:02.

Emitida via Serviços Online.

Em caso de dúvidas, consulte 0800171811, ou site www.creasp.org.br, link Atendimento/Fale Conosco, ou ainda através da unidade ***UGI PIRACICABA,*** *situada à* ***Rua: IPIRANGA, 166, , CENTRO, PIRACICABA-SP, CEP: 13400-480,*** *ou procure a unidade de atendimento mais próxima.*

SÃO PAULO, 27 de março de 2019

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230190352402

1. Responsável Técnico

LUCIO ANTONIO LEMES
Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**
RNP: **2604746182**
Registro: **0601035461-SP**
Empresa Contratada: **SOPARCONSULT CONSULTORES EMPRESARIAIS LTDA**
Registro: **1068124-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **FERTILIZANTES HERINGER S.A.**
CPF/CNPJ: **22.266.175/0001-88**
Endereço: **Rua IDALINO CARVALHO**
N°: **0**
Complemento:
Bairro: **PARQUE INDUSTRIAL**
Cidade: **Viana**
UF: **ES**
CEP: **29136-519**
Contrato:
Celebrado em: **01/03/2019**
Vinculada à Art n°:
Valor: R$ **3.000,00**
Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua XV DE NOVEMBRO**
N°: **944**
Complemento: **SALA 113**
Bairro: **CENTRO**
Cidade: **Piracicaba**
UF: **SP**
CEP: **13400-370**
Data de Início: **01/03/2019**
Previsão de Término: **01/04/2019**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Outro**
Código:
CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Consultoria 1	**Avaliação**	**Edificação**	**16,00000**	**unidade**

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Trata-se de elaboração de laudo de avaliação patrimonial

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

42 - PIRACICABA - ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE PIRACICABA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ _____ de _____ de _____

Local data

LUCIO ANTONIO LEMES - CPF: 601.018.658-72

FERTILIZANTES HERINGER S.A. - CPF/CNPJ: 22.266.175/0001-88

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 17 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

CREA-SP

Valor ART R$ **85,96** Registrada em: **25/03/2019** Valor Pago R$ **85,96** Nosso Numero: **28027230190352402** Versão do sistema

Impresso em: 26/03/2019 13:27:25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO CEZAR SIMOES CALHEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 10/04/2019 às 15:19 , sob o número WPLA19700163407
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000339-55.2019.8.26.0428 e código 60F2FEB.