



VALIENGE BRASIL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Tipo do Imóvel:

Imóvel Rural

Local:

Fazenda São Bento

Santa Adélia - SP

Matrículas Imobiliárias nº 425, 569, 897,
5.737 e 5.738 - CRI de Santa Adélia – SP

Lat.: -21°19'34"S Long.: - 48°48'18"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Grau de Fundamentação:

Grau II da NBR 14.653 - 3

Dados do Processo:

Autos nº 0001020-98.2010.8.26.0673

Vara Única da Comarca de Flórida Paulista SP

Número do Laudo:



VLG0120241595000001

**CONCLUSÕES RESUMIDAS DO PARECER TÉCNICO****VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIADO:**

Conforme Item 03 deste parecer técnico de reavaliação, o valor de venda do imóvel rural denominado **“Fazenda São Bento”**, situado no perímetro do município de **Santa Adélia, Estado de São Paulo**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 5.737 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Adélia**, com área total de terras de **41,14 ha. (quarenta e um hectares e quarenta e dois ares)**, conforme características relatadas no decorrer deste trabalho, é de:

Gleba Nua = R\$ 4.732.891,65
Construções e Benfeitorias = R\$ 0,00
Culturas: R\$ 0,00
Valor de Venda do Imóvel: R\$ 4.732.891,65 (quatro milhões, setecentos e trinta e dois mil, oitocentos e noventa e um reais e sessenta e cinco centavos) Referente ao mês de janeiro de 2024.

A pesquisa de áreas rurais levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou na região do imóvel avaliado, com ênfase para áreas rurais com perfil para cultura de cana de açúcar.

Foram coletadas seis ofertas comparativas cujos preços, após a aplicação dos fatores de oferta, aproveitamento (nota agrônômica) e regularização (estado da documentação imobiliária do avaliando frente aos elementos comparativos), variavam entre R\$ 97.787,02 e R\$ 132.300,08 por hectare de terras. A partir destes valores, concluiu-se por um valor médio de R\$ 115.043,55 por hectare de terras como o mais adequado à realidade do mercado imobiliário, desde que seja comercializado para fins rurais.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer técnico sugerir o valor de venda do imóvel rural denominado **“Fazenda São Bento”**, situado no perímetro do município de **Santa Adélia, Estado de São Paulo**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 5.737 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Adélia**, com área total de terras de **41,14 ha. (quarenta e um hectares e quarenta e dois ares)**, conforme características relatadas no decorrer deste trabalho.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos:

- a) A situação geoeconômica do imóvel avaliado.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-3 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

As informações constantes deste Parecer Técnico baseiam-se no laudo de avaliação datado de **08/03/2019** e foram atualizadas dentro do contexto imobiliário atual, conforme solicitado.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Nas informações repassadas pelos interessados, onde constam os aspectos que caracterizam o imóvel objeto desta avaliação, pudemos apurar e ratificar os seguintes pontos relevantes:

2.1. Localização e roteiro de acesso do imóvel avaliado:

O imóvel avaliado situa-se na zona rural pertencente aos limites do município de Santa Adélia, com Coordenadas Geográficas (DMS) Latitude 21°20'00" S e Longitude 48°48'56" O. O imóvel avaliado situa-se às margens da Rodovia Washington Luiz (SP 310) na altura do KM 356, distante cerca de 8,0 Km do trevo de acesso ao município de Santa Adélia.

2.2. Uso do imóvel:

Conforme apuramos, a área avaliada é uma gleba rural, com atividades ligadas a cultura de cana-de-açúcar, cujas características serão detalhadas adiante.



Aspecto do imóvel avaliado (1), e sua distância do município de Santa Adélia (2).

- 2.3. Característica geoeconômica da região do imóvel avaliado:**
Santa Adélia é um município brasileiro do estado de São Paulo. Tem uma população de 14.333 habitantes (IBGE/2010). Santa Adélia pertence à Microrregião de Catanduva, localizando-se a uma latitude 21°14'34" sul e a uma longitude 48°48'15" oeste, estando a uma altitude de 618 metros e área territorial de 330,9 km². Pertence à região administrativa de São José do Rio Preto, onde destaca-se a produção agrícola, agropecuária e atividades agroindustriais.
- 2.4. Documentação e dados legais do imóvel:**
De acordo com os dados constantes das **Matrícula Imobiliárias nº 5.737 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Adélia**, cuja certidão acha-se juntada no **ANEXO 01**, o imóvel possui área de terras de **41,14 ha. (quarenta e um hectares e quarenta e dois ares)**, estando ainda cadastrado perante o **INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária** sob nº de **611.123.003.913-3 (área maior)**.
- 2.5. Descrição da Gleba Rural:**
- 2.5.1. Dimensões e limites:**
De acordo com o item anterior, a área total de terras que compõe o imóvel é de **41,14 ha. (quarenta e um hectares e quarenta e dois ares)**, com a projeção de divisas de área maior conforme segue:



Aspecto das divisas aproximadas do imóvel avaliado dentro de área maior.

2.5.2. Acesso:

De acordo com os aspectos apontados no item 2.1. deste laudo, classificamos o acesso ao imóvel na característica “ótima”, de acordo com a tabela abaixo reproduzida para determinar os tipos de acesso e respectiva escala de valores:

CARACTERÍSTICAS DE ACESSO

SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA	DISTÂNCIA	CONSERVAÇÃO	ESCALA DE VALOR
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100%
Muito Boa	Primeira classe – Não asfaltada	Relativa	Permanente	95%
Boa	Não pavimentada	Relativa	Permanente	90%
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem Condições	85%
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classe se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75%
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos s/ pontes		Problemas sérios mesmo na seca	70%

2.5.3. Topografia:

O imóvel avaliado possui em sua área a predominância de topografia predominantemente plana.

2.5.4. Classe de terras e aproveitamento:

De acordo com as normas de avaliações de imóveis rurais, as classes de terras classificam-se em 08 classes a seguir discriminadas:

CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS	
CLASSE I	Terras próprias para culturas anuais, sem necessidade de uso de qualquer prática de controle da erosão obtendo-se altas produtividades.
CLASSE II	Terras próprias para culturas anuais adaptadas, necessitando práticas simples para o controle da erosão.
CLASSE III	Terras próprias para cultivos anuais, mas que sem cuidados especiais, ficam sujeitas a severos riscos de depauperamento. Necessitam de medidas intensivas de conservação de solo. Relevos plano, suave ondulado a ondulado.
CLASSE IV	Terras com riscos ou limitações permanentes muito severas quando usadas para culturas anuais, exceto arroz irrigado necessitando de práticas permanentes de conservação do solo.
CLASSE V	Terras planas, praticamente livres de erosão, mas impróprias para culturas anuais em razão do possível encharcamento e a baixa fertilidade que apresentam, e que podem, com segurança, ser apropriadas para pastagens e florestas.
CLASSE VI	Terras impróprias para culturas anuais, em razão da declividade excessiva, pequena profundidade do solo ou presença de pedras, mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas de conservação do solo.
CLASSE VII	Terras impróprias para culturas anuais mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas complexas de conservação do solo.
CLASSE VIII	Terras impróprias para serem utilizadas com qualquer tipo de exploração em função do relevo excessivo com declives acentuados, solos muito rasos, afloramentos rochosos entre outros fatores que impedem o cultivo econômico de qualquer espécie, destinando-se apenas ao abrigo de fauna e flora silvestre.

Conforme a tabela acima e nossa vistoria ao local, constatamos que a área avaliada possui as seguintes classes de capacidade de uso dos solos:

Área Agricultável Classe I – 31,6778 hectares
Área Reserva Legal e APP – 9,4622 hectares

2.5.5. Tipo de Solo:

De acordo com o Mapa Pedológico publicado pelo Instituto Florestal do Estado de São Paulo, a região é formada predominantemente pelo solo categoria Latossolo Vermelho-Escuro e gradações para o Vermelho-Amarelo.

2.5.6. Fator de Aproveitamento (Nota Agrônômica):

O fator de aproveitamento do imóvel é dado pelos fatores determinados pelas características da classe



de terras e suas características, de acordo com a tabela abaixo:

	Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	Situação	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,473	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,655	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Com base nos aspectos já relatados, temos o seguinte cálculo de Fator de Aproveitamento (Nota Agronômica) conforme segue:

IMÓVEL AVALIADO

CLASSES DE SOLO		PERCENTUAL ESTIMADO DE CADA CLASSE	LOCALIZAÇÃO E ACESSO DA ÁREA: ÓTIMA	NOTA AGRONÔMICA
Classe	I	77%	1,000	0,770
Classe	VIII	23%	0,200	0,046
NOTA AGRONÔMICA				0,816

2.5.7. Benfeitorias e Construções:

De acordo com as informações constantes do **ANEXO 01**, não constam benfeitorias ou construções capazes de agregar valor ao imóvel avaliado.

2.5.8. Culturas:

De acordo com informações fornecidas, o imóvel possui uma área útil de cultivo de cana de açúcar de **119,0046 ha. (cento e dezenove hectares e quarenta e seis centiares)**. Os valores de cultura não serão computados aos valores de avaliação.

3. RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, adotamos o **Método Comparativo**, com a adoção de ofertas similares obtidas junto ao mercado imobiliário.

3.1. Valor da Gleba Nua:

Para concluirmos pelo valor do hectare de terreno nu, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel, nas adjacências em que se situa, com ênfase para áreas com perfil para cultura de cana de açúcar. Com relação as ofertas comparativas coletadas, foram estabelecidos os seguintes critérios de fatores de homogeneização:

- **Fator Oferta** – Deságio de 10% sobre os valores de oferta = 0,90, em função da elasticidade das negociações entre o valor ofertado e aquele efetivamente comercializado.
- **Fator Aproveitamento** - Proporção de áreas de classes de terras de acordo com o item 2.5.6, indicando o potencial produtivo do imóvel. Para o imóvel avaliado foi observado o que segue:

IMÓVEL AVALIADO

CLASSES DE SOLO		PERCENTUAL ESTIMADO DE CADA CLASSE	LOCALIZAÇÃO E ACESSO DA ÁREA: ÓTIMA	NOTA AGRONÔMICA
Classe	I	77%	1,000	0,770
Classe	VIII	23%	0,200	0,046
NOTA AGRONÔMICA				0,816

- **Fator Regularização** - Proporção estabelecida de acordo com o grau regularização das ofertas comparativas em relação ao imóvel avaliado, através dos seguintes fatores:

Áreas totais registradas com CAR e GEO averbados – 1,00
 Áreas registradas sem CAR e GEO averbados – 0,95
 Áreas parciais escrituradas ou de posse – 0,90

- Dados do imóvel avaliado:

Oferta – 1,00
Aproveitamento – 0,816
Regularização – 0,95

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de venda de áreas rurais que se situam na mesma região geoeconômica da área avaliada, que culminou no seguinte relatório de avaliação:

Pesquisa de Áreas Rurais

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Localização:

Área rural com 6,776 hectares no município de Pirangi, distante 3,5 Km da Rodovia SP 323. Georreferenciamento e CAR (Cadastro Ambiental Rural) concluídos e averbados à Matrícula Imobiliária.

Área Total:

6,776 hectares

Valor de Oferta:

R\$ 890.000,00 (R\$ 131.152,37 por hectare)

Informante:

Jorge Rodrigues – Corretor Imobiliário

Tel.: (17) 9 99738-4335

Fatores:

Oferta – 0,90

Aproveitamento (Nota Agronômica): 0,816

Fator Regularização: 1,00

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Localização:

Área rural com 23,69 hectares no município de Vista Alegre do Alto, distante 4,81 Km da Rodovia SP 323. Georreferenciamento e CAR (Cadastro Ambiental Rural) concluídos e averbados à Matrícula Imobiliária.

Área Total:

23,69 hectares

Valor de Oferta:

R\$ 3.200.000,00 (R\$ 135.078,09 por hectare)

Informante:

Jorge Rodrigues – Corretor Imobiliário

Tel.: (17) 9 99738-4335

Fatores:

Oferta – 0,90

Aproveitamento (Nota Agronômica): 0,803

Fator Regularização: 1,00

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Localização:

Área rural com 13,91 hectares no município de Vista Alegre do Alto, distante 4,70 Km da Rodovia SP 323. Georreferenciamento e CAR (Cadastro Ambiental Rural) concluídos, mas não averbados à Matrícula Imobiliária.

Área Total:

13,91 hectares

Valor de Oferta:

R\$ 1.800.000,00 (R\$ 129.403,30 por hectare)

Informante:

Jorge Rodrigues – Corretor Imobiliário

Tel.: (17) 9 99738-4335

Fatores:

Oferta – 0,90

Aproveitamento (Nota Agronômica): 0,803

Fator Regularização: 0,95

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Localização:

Área rural com 24,20 hectares no município de Fernando Prestes, distante 7,0 Km daquele município pela estrada vicinal que liga à Rodovia SP 310. Georreferenciamento e CAR (Cadastro Ambiental Rural) concluídos, mas não averbados à Matrícula Imobiliária.

Área Total:

24,20 hectares

Valor de Oferta:

R\$ 2.800.000,00 (R\$ 115.702,47 por hectare)

Informante:

Jorge Rodrigues – Corretor Imobiliário

Tel.: (17) 9 99738-4335

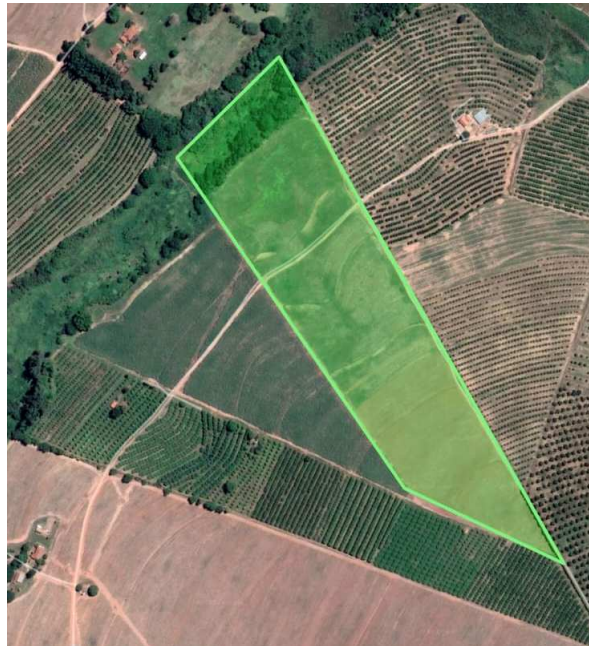
Fatores:

Oferta – 0,90

Aproveitamento (Nota Agronômica): 0,820

Fator Regularização: 0,95

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Localização:

Área rural com 8,71 hectares no município de Pirangi, distante 3,4 Km da Rodovia SP 323. Georreferenciamento e CAR (Cadastro Ambiental Rural) concluídos e averbados à Matrícula Imobiliária.

Área Total:

8,71 hectares

Valor de Oferta:

R\$ 1.400.000,00 (R\$ 160.734,78 por hectare)

Informante:

Jorge Rodrigues – Corretor Imobiliário

Tel.: (17) 9 99738-4335

Fatores:

Oferta – 0,90

Aproveitamento (Nota Agronômica): 0,835

Fator Regularização: 1,00

ELEMENTO COMPARATIVO 06



Localização:

Área rural com 39,60 hectares no município de Pirangi, distante 3,0 Km da Rodovia SP 323. Georreferenciamento e CAR (Cadastro Ambiental Rural) concluídos e averbados à Matrícula Imobiliária.

Área Total:

39,60 hectares

Valor de Oferta:

R\$ 5.148.000,00 (R\$ 130.000,00 por hectare)

Informante:

Jorge Rodrigues – Corretor Imobiliário

Tel.: (17) 9 99738-4335

Fatores:

Oferta – 0,90

Aproveitamento (Nota Agronômica): 0,820

Fator Regularização: 1,00

Relatório de Avaliação

(SOFTWARE AVALURB 5.1)

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/ha):	103.090,91
Maior valor homogeneizado (R\$/ha):	130.556,83
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/ha):	690.261,30
Amplitude total (R\$/ha):	27.465,92
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/ha):	6.866,48
Média aritmética (R\$/ha):	115.043,55
Mediana (R\$/ha):	114.473,73
Desvio médio (R\$/ha):	6.566,824521
Desvio padrão (R\$/ha):	9.223,321450
Variância (R\$/ha) ^ 2:	85.069.658,561610

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: FAZENDA S. BENTO 2024

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Localiz.: FAZENDA SÃO BENTO

Cidade: SANTA ADÉLIA

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(ha)	V.Unt.(R\$/ha)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/ha)
1	890.000,00	6,78	131.345,93	0,90	1,00	0,95	112.300,77
2	3.200.000,00	23,69	135.078,09	0,90	1,01	0,95	116.646,69
3	1.800.000,00	13,91	129.403,31	0,90	1,01	1,00	117.627,61
4	2.800.000,00	24,20	115.702,48	0,90	0,99	1,00	103.090,91
5	1.400.000,00	8,71	160.734,79	0,90	0,95	0,95	130.556,83
6	5.148.000,00	39,60	130.000,00	0,90	0,99	0,95	110.033,50

F1: Oferta

F2: Aproveitamento

F3: Situação

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2959

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,6820

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 8,02

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^{0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^{0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Li = Limite inferior unitário (R\$/ha)} = 109.485,81$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/ha)} = 115.043,55$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/ha)} = 120.601,29$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 4,83$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 4,83$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2019) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2019) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (LAi) (R\$/ha)} = 97.787,02$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/ha)} = 115.043,55$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/ha)} = 132.300,08$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/ha)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (ha)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (ha)} = 41,14$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/ha)} = 115.043,55$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 4.732.891,65$$

quatro milhões, setecentos e trinta e dois mil, oitocentos e noventa e um reais e sessenta e cinco centavos

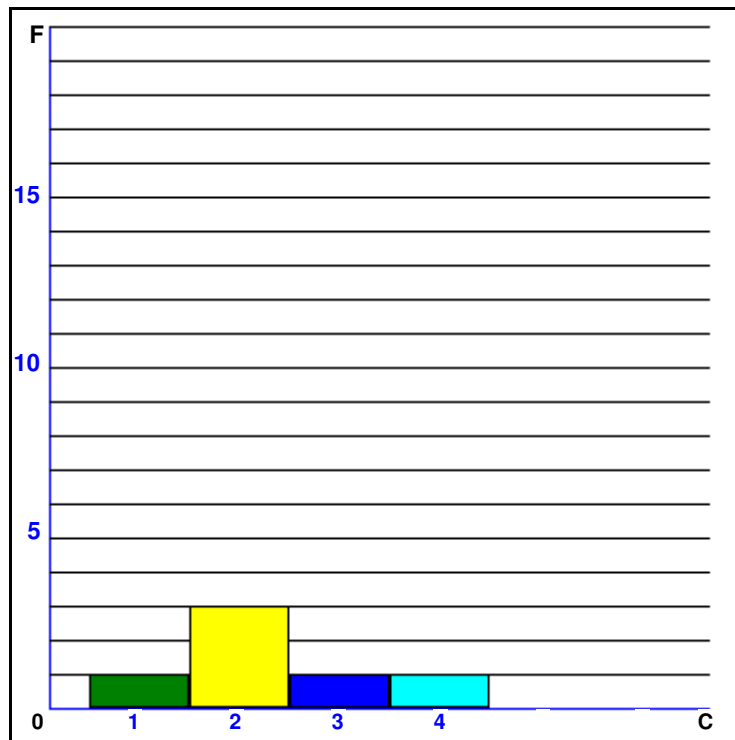
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DA TERRA NUA: R\$ 4.732.891,65 (quatro milhões, setecentos e trinta e dois mil, oitocentos e noventa e um reais e sessenta e cinco centavos)

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

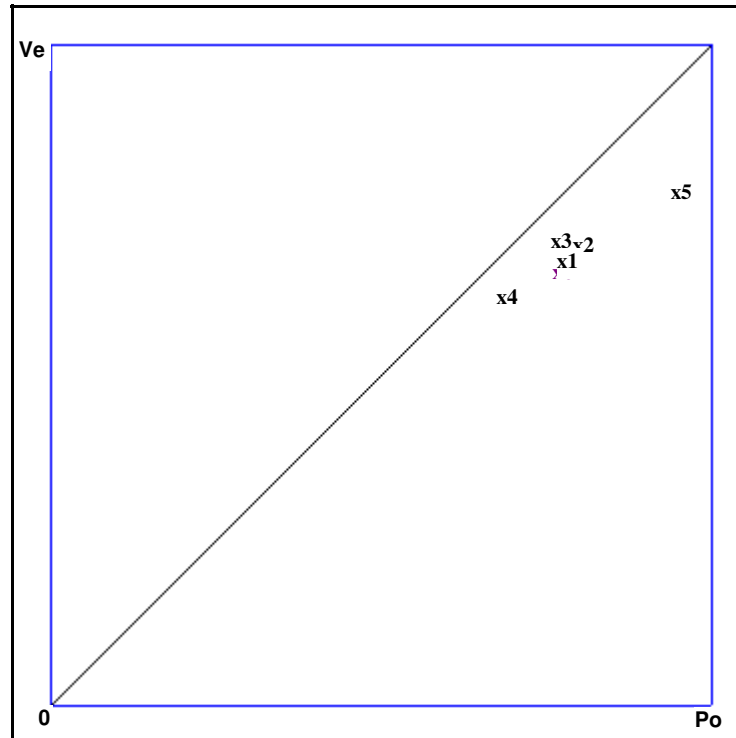
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))

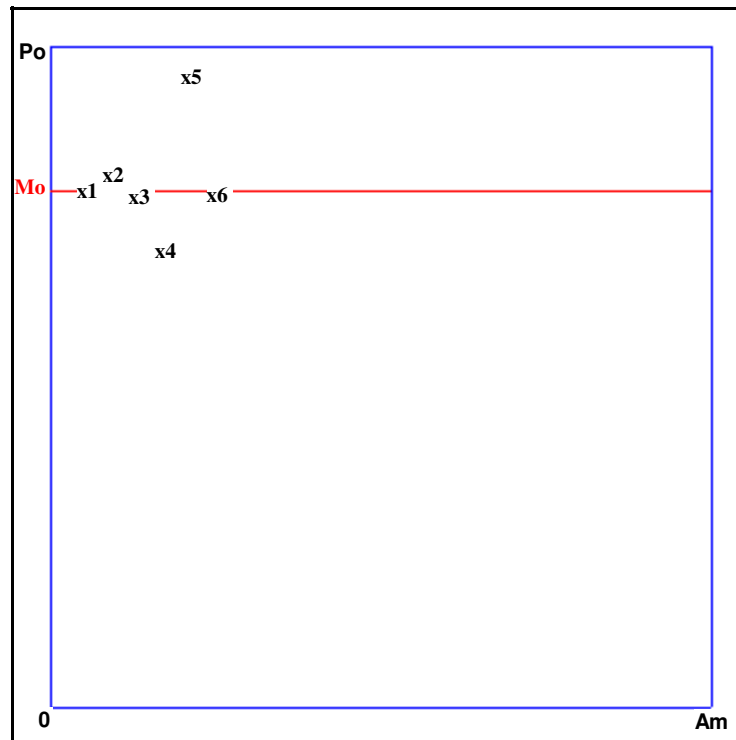


INTERVALO

Classe	De: —————	Até	Freq.
1	103.090,91	109.957,39	1
2	109.957,39	116.823,87	3
3	116.823,87	123.690,35	1
4	123.690,35	130.556,83	1

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/ha**

Am	Po(R\$/ha)	Ve(R\$/ha)	Var.
1 -	131.345,93	112.300,77	0,85
2 -	135.078,09	116.646,69	0,86
3 -	129.403,31	117.627,61	0,91
4 -	115.702,48	103.090,91	0,89
5 -	160.734,79	130.556,83	0,81
6 -	130.000,00	110.038,50	0,85

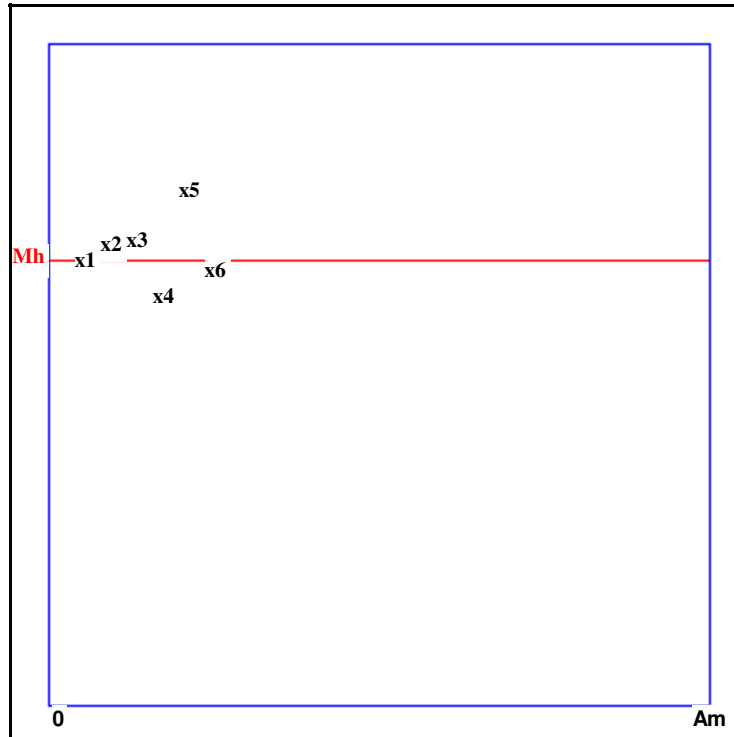
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

Mo = Valor Médio (R\$/ha) = 133.710,77

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/ha)	Do(R\$/ha)	Do(%)
1 -	131.345,93	2.364,839	1,77
2 -	135.078,09	1.367,327	1,02
3 -	129.403,31	4.307,458	3,22
4 -	115.702,48	18.008,286	13,47
5 -	160.734,79	27.024,022	20,21
6 -	130.000,00	3.710,765	2,78

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/ha) = 115.043,55

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/ha)	Dh(R\$/ha)	Dh(%)
1 -	112.300,77	2.742,783	2,38
2 -	116.646,69	1.603,136	1,39
3 -	117.627,61	2.584,056	2,25
4 -	103.090,91	11.952,641	10,39
5 -	130.556,83	15.513,281	13,48
6 -	110.038,50	5.005,050	4,35

Data: / / _____

Grau de Fundamentação do Laudo:

Classificação quanto à fundamentação - Norma NBR 14653-3 Item 9.2.1

ITEM	ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS RURAIS	CONDIÇÃO	PONTOS	CONDIÇÃO	PONTOS	CONDIÇÃO	PONTOS
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	≥ 3 (k + 1) e no mínimo 5	9	>=5	9		9
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou Ausência	15
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Maioria	10	Minoria	6	Anexo A	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Conforme 10.3	5	Custo de reedição por caderno de preços	3		0
5	Critério adotado para avaliar produções agrícolas	Conforme 10.3	5	Custo de reedição por caderno de preços	3		0
6	Apresentação de laudo	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico	15	Fatores	12	Outros	12
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica e coordenadas geodésicas	4	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		1
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica e coordenadas geodésicas	4	Croqui	1		1
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada e levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	4	Levantamento Topográfico	2		4
						TOTAL	48

Total de pontos: 48 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)

Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	Grau		
	I	II	III
Limite Mínimo	12	36	71
Limite Máximo	35	70	100

4. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 25 (vinte e cinco) páginas digitadas que fundamentam as conclusões deste trabalho e 01 (um) documento anexo.

Informamos ainda que os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA n° 345 de 27/07/1990 e estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares de Justiça do TJSP.

São Paulo, 24 de janeiro de 2024.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
Arquiteta
CAU-SP A210575-6
RRT n° SI13850413I00CT001
Cadastrada no Portal de Auxiliares da Justiça sob n° 6.367

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio - Diretor
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA
E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.
VALIENGE BRASIL
CNPJ 42.586.916/0001-15
Cadastrada no Portal de Auxiliares da Justiça sob n°91.073



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52

Nº do Registro: 00A2105756

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001

Data de Cadastro: 28/12/2023

Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES

Forma de Registro: INICIAL

Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18

Boleto nº 19400756

Pago em: 28/12/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.

Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15

Data de Início: 28/12/2023

Data de Previsão de Término: 28/12/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

Tipo Logradouro: RUA

Logradouro: ATÍLIO PIFFER

Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000

Nº: 271

Complemento: CONJUNTO 53

Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO

Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00

Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ nº 42.586.916/0001-15

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13850413I00CT001	EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.	INICIAL	28/12/2023

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo
do Brasil****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**Nº 000000867431**

2023000867431

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO**Nome:**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

País de Diplomação: Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

- a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
- b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
- c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.
- d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
- e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

ANEXO 01

Matrícula Imobiliária nº 5.737

1º CRI da Comarca de Santa Adélia - SP

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA ADÉLIA - SP

MATRÍCULA

-5.737-

FICHA

1

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um imóvel agrícola composto de dezessete (17) alqueires, mais ou menos, ou sejam, 41,14 ha., encravado na Fazenda Cachoeira dos Castilhos, no lugar denominado Ururuaí, deste município e comarca, contendo somente terra solteira, mato, pastos, cercas de arame e menores benfeitorias, confrontando de um lado com Maria Castilho, de outro lado com Valentin Bento-Moretto, na cabeceira com Kenji Orii, e nos fundos com o Córrego do Frutal. Certificado de cadastro no INCRA, sob o nº 611.123.003.913-3, com a área total de 166,9 ha., fração mínima de parcelamento 3,0, mod. fiscal 16,0, nº de mod. fiscais -- 9,83. PROPRIETÁRIOS: VALENTIN BENTO MORETTO, que também assina VALENTIM BENTO MORETTO, RG. 2.212.437-SP., médico, e sua mulher MARY HELENA MAGOGA MORETTO, que também assina MEIRY HELENA MAGOGA MORETTO, RG. 2.932.886-SP., professora aposentada, inscritos no Cpf. 299.750.698-00, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados à Rua Bahia, 143, aptº 92, em Catanduva (SP). -- REGISTRO ANTERIOR: nº 10.767, fls. 4, Lº 3-J, deste Cartório. Santa Adélia, 17 de novembro de 1.989.

O Oficial interino:

- José Gentil Cibien Filho -

R.1/5.737, em 17 de novembro de 1.989.

Pela escritura de doação de 17 de maio de 1.989, lavrada no Tabelionato de Notas do município de Cândido Rodrigues, comarca de Taquaritinga (SP), Livro nº 78, fls. 38, os proprietários, já qualificados, transmitiram a título de doação a nua propriedade do imóvel desta matrícula, pelo valor de NCz\$505,63 - (V.V.: NCz\$6.069,00), a: GUSTAVO MORETTO, RG.17:143.498-SP., Cic.102.805.088-75, brasileiro, estudante, casado sob o regi-

- continua no verso -

MATRÍCULA

-5.737-

FICHA

1

VERSO

me da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com MARTA DE SENZI CARVALHO MORETTO, RG. 14.727.059-SP., brasileira, estudante, residentes e domiciliados à Rua Bahia, 27 aptº 61, em Catanduva (SP), e, ANELENA MORETTO, RG. 17.625.230 SP., Cic. 121.564.548-17, brasileira, estudante, solteira, menor púbere, residente e domiciliada à Rua Bahia, 143, aptº 92, em Catanduva (SP), assistida por seu pai, Valentin Bento Moretto. O Oficial interino:

- José Gentil Cibien Filho -

Emol. Cart.: 89,19 - Estado: 24,08 - Ipesp: 17,83

R.2/5.737, em 17 de novembro de 1.989.

Pela mesma escritura mencionada no R.1, VALENTIN BENTO MORETTO, que também assina VALENTIM BENTO MORETTO, e sua mulher MARY HELENA MAGOGA MORETTO, que também assina MEIRY HELENA MAGOGAMORETTO, já qualificados, reservaram para si o usufruto vitalício do imóvel desta matrícula, pelo valor de NCz\$505,63 (V.V.: NCz\$6.069,00), ficando certo que na falta de um deles a parte do pré morto acrescerá à do superstite.

O Oficial interino:

- José Gentil Cibien Filho -

Emol. Cart.: 68,97 - Estado: 18,62 - Ipesp: 13,79

AV.3/5.737, em 17 de novembro de 1.989.

Procede-se a esta averbação para constar que a escritura mencionada no R.1 foi celebrada com a cláusula de incomunicabilidade, de sorte que, independentemente do regime do casamento dos donatários os bens doados ficam-lhes pertencendo com exclusividade pessoal, não se comunicando com seu respectivo cônjuge. O Oficial interino:

- José Gentil Cibien Filho -

Emol. Cart.: 1,00 - Estado: 0,27 - Ipesp: 0,20

segue na ficha nº02

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA ADÉLIA - SP

MATRÍCULA

-5.737-

FICHA

-2-

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

AV.4/5.737:- em 23 de Outubro de 1.998.-

Conforme certidão de casamento expedida pelo Oficial do Cartorio do Registro Civil e Anexos de Catanduva (SP), **NEMAN SALOMÃO NETO**, casou-se no dia 02/07/1.993, com **ANELENA MORETTO SALOMÃO**, conforme termo n° 10.847, Fls-257, Livro B-38, no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei.-

O Substituto.-

-José Ronaldo Segura Fernandes-

R.5/5.737:- em 23 de Outubro de 1.998.-

Os proprietários, **GUSTAVO MORETTO, MARTA DE SENZI CARVALHO MORETTO, ANELENA MORETTO SALOMÃO e NEMAN SALOMÃO NETO**, deram o imóvel desta matrícula em **HIPOTECA**, em favor da Nossa Caixa Nosso Banco S/A, CGC/MF n° 43073394/0107-79, Ag. de Catanduva (SP), para a garantia de uma dívida no valor de R\$ 40.000,00 (Quarenta Mil Reais), representada pela Cedula Rural Pignoraticia e Hipotecária n° 4.060 - L° - 3, Aux., de emissão de **MARY HELENA MAGOGA MORETTO e VALENTIN BENTO MORETTO**, datada de 20/10/1.998, vencendo-se em 16/12/1.999, com juros pactuados na cedula, constante demais condições e cláusulas cuja cópia fica arquivada em cartorio.

O Substituto.-

-José Ronaldo Segura Fernandes-

AV.6/5.737:- Em 26 de Julho de 2.000.-

Conforme requerimento datado de 13/07/2.000, do Banco credor, e que fica arquivado em cartório, faço constar o **cancelamento**, do **R.5**, desta matrícula, em virtude da liquidação total da dívida.-

O Substituto:-

----- José Ronaldo Segura Fernandes -----

R.7/5.737:- Em 19 de junho de 2.002.-

Pela Escritura Pública de Permuta de 08/10/1.993, lavrada no Serviço Notarial do município de Elisiário-SP., (livro 73, folhas 66vs./74), e Escritura de Re-Ratificação de 06/06/2.002, lavrada no Serviço Notarial do município de Tabapuã-SP., (livro 092, folhas 193,194, ato 102), os proprietários Anelena Moretto Salomão e seu marido Neman Salomão Neto, já qualificados, **permutaram sua parte ideal** no imóvel desta matrícula ao qual foi atribuído o

MATRÍCULA

-5.737-

FICHA

-02-

VERSO

valor de Cr\$80.000,00 (valor da terra nua: R\$73.948,73), com **Gustavo Moretto** e sua esposa **Marta de Senzi Carvalho Moretto**, já qualificados. - (Foi apresentado no ato da escritura os ITRs - 1997/2001; CCIR - 1998/1999 e DIAC - 2001).-

O Oficial Interino:-

----- José Ronaldo Segura Fernandes -----

R.8/5.737:- Em 23 de agosto de 2.002.-

Pela Escritura Pública de 24/07/2.002, lavrada no Serviço Notarial do município de Ariranha-SP., desta comarca, (livro 0080, folhas 208/210), os proprietários já qualificados, **venderam** o imóvel desta matrícula pelo preço de R\$175.000,00 (valor venal: R\$51.000,00), a:- **Bertolo Agropastoril Ltda.**, CNPJ/MF nº 52.317.435/0001-68, com sede à Avenida 15 de Novembro, nº 706 - Centro, na cidade de Santa Adélia (SP).- (Foi apresentado no ato da escritura, cópias autenticadas dos ITRs - 1997/2001; CCIR - 1998/1999 e DIAC - 2001).-

O Oficial Interino:-

----- José Ronaldo Segura Fernandes -----

AV.9/5.737:- Em 23 de agosto de 2.002.-

Conforme Escritura Pública noticiada no **R.11** desta matrícula, ficam **cancelados** o **R.2** e **AV.3** da mesma.-

O Oficial Interino:-

----- José Ronaldo Segura Fernandes -----

AV.10/5.737, em 10 de março de 2.006.-

AVERBAÇÃO DE CADASTRO

Conforme autorizado na Escritura Pública lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Ariranha (SP), (livro 0092, páginas 102/117), aos 20 de fevereiro de 2.006, procedo a presente averbação, para constar que o imóvel desta matrícula cadastrado no INCRA sob nº **611123003913-3**, possui atualmente os seguintes da-

- segue na ficha nº 03 -

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA ADÉLIA - SP

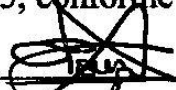
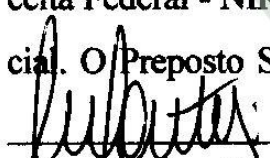
MATRÍCULA

-5.737-

FICHA

-03-

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

dos: Área Total (ha.): 166,9000; Módulo Rural (ha.): 4,4817; N° Módulos Rurais: 27,11; Módulo Fiscal (ha.): 16,0; N° Módulos Fiscais: 10,4300; Fração Mínima de Parcelamento (ha.): 2,0000; Denominação do Imóvel Rural: **Fazenda São Bento**; N° do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 0.794.047-5, conforme documentos que ficam arquivados neste Oficial. O Preposto Substituto:  (Rodolfo Lopes de Souza). O Oficial:  (Gilberto Ezequiel de Pontes).-
(Destaque e Selos: R\$13,93 - Guia: 048/06)

R.11/5.737, em 10 de março de 2.006.-

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pela Escritura Pública lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Ariranha-SP, (livro 0092, páginas 102/117), aos 20 de fevereiro de 2.006, a proprietária **BERTOLO AGROPASTORIL LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 52.317.435/0001-68, com sede neste município de Santa Adélia (SP), na Avenida Dr. Luiz Dumont, 623 - sala A; **ALIENOU EM CARÁTER FIDUCIÁRIO** o imóvel matriculado a **SAFRA COMMODITIES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.846.631/0001-51, com sede na cidade de Piumhi (MG), na Rua Caturi, 150 – sala 07 – Bairro: Nova Piumhi; em garantia da entrega de 5.000 (cinco mil) metros cúbicos, correspondentes a 5.000.000 (cinco milhões) de litros de álcool etílico hidratado carburante, em conformidade com a PANP 045/01, medidos a 20° C, avaliado em R\$2.500.000,00, que a VENDEDORA (Usina Bertolo Açúcar e Alcool Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 56.706.278/0001-33, com sede neste município de Santa Adélia (SP), na Avenida Dr. Luiz Dumont, nº 623) faz à COMPRADORA (Safrá Commodities Ltda.), mediante as seguintes cláusulas e condições:- O preço final, certo e ajustado para esta venda, será fixado conforme o índice divulgado pela ESALQ (Escola Superior de Agricultura Luiz de Queiroz) por litro, da semana anterior a cada retirada, deduzido 2% (dois por cento) mais uma dedução fixa de R\$58,72 (cinquenta e oito reais e setenta e dois centavos) por metro cúbico, e acrescido dos impostos estabele-

MATRÍCULA

-5.737-

FICHA

-03-

VERSO

cidos pela legislação vigente; a critério exclusivo da COMPRADORA os preços dos produtos ora adquiridos, conforme sua opção poderão ser fixados por lotes de até 1.000 (um mil) metros cúbicos, dentro do período compreendido entre 30 (trinta) dias antes do início de cada mês da retirada, pela cotação ESALQ da semana anterior ao dia da opção, ou poderão ser apurados mediante cotação ESALQ da semana anterior de cada retirada, sempre observando a dedução de 2% (dois por cento), mais uma dedução fixa de R\$58,72 (cinquenta e oito reais e setenta e dois centavos) por metro cúbico, ressalvado o disposto no parágrafo segundo abaixo; se a COMPRADORA optar pela fixação antecipada do preço no período de 30 (trinta) dias antes do início de cada mês da retirada, por lotes, deverá ser elaborado um termo aditivo ao presente contrato, mediante simples comunicação, onde será considerada a fixação exercida pela COMPRADORA e o novo valor do desconto fixo por metro cúbico sobre a quantidade fixada, a ser ajustado entre as partes. A partir do dia da opção pela fixação antecipada da ESALQ por lotes, a COMPRADORA deverá pagar à VENDEDORA no prazo de 03 (três) dias úteis, as diferenças possivelmente encontradas entre o adiantamento feito e o preço final apurado; caso a VENDEDORA não entregue o produto de acordo com a data descrita no cronograma de entrega citado na Cláusula Quarta, a COMPRADORA poderá a seu critério, fixar os preços do álcool ora adquirido, por lotes, dentro do período compreendido entre o dia 01/06/2.006 até o último dia da efetiva entrega dos produtos, pela cotação ESALQ da semana anterior ao dia da opção, independentemente da retirada, ou poderão ser apurados mediante cotação ESALQ da semana anterior de cada retirada efetiva, sempre observando a dedução de 2% (dois por cento), mais uma dedução fixa de R\$58,72 (cinquenta e oito reais e setenta e dois centavos) por metro cúbico, não se aplicando para a condição aqui descrita, as disposições contidas no parágrafo segundo desta cláusula; a título de adiantamento sobre o contrato, a COMPRADORA pagará a VENDEDORA, a importância de R\$500,00 (quinhentos reais) por metro cúbico, totalizando R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) a serem pagos mediante depósito na conta corrente da VENDEDORA, junto ao Banco Bradesco S/A.,

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA ADÉLIA - SP

MATRÍCULA

-5.737-

FICHA

-04-

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

agência 1897-0, conta nº 500-2, em nome da USINA BERTOLO AÇÚCAR E ÁLCOOL LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 56.706.278/0001-33, com sede neste município de Santa Adélia (SP), na Avenida Dr. Luiz Dumont, nº 623, até o dia 20/02/2.006; as diferenças em reais apuradas entre o preço fixado no contrato, conforme disposto no "caput" desta cláusula e o adiantamento descrito no parágrafo quarto acima, serão devidos pela COMPRADORA à VENDEDORA, esta se compromete a pagá-las toda terça-feira da semana subsequente à do carregamento, ressalvado o disposto no parágrafo segundo desta cláusula, e, se da VENDEDORA à COMPRADORA, será entregue à COMPRADORA em produto de igual qualidade e pelas mesmas condições avençadas no "caput" desta cláusula, até a total quitação do valor adiantado constante do parágrafo quarto. A entrega dos possíveis saldos de produtos pela VENDEDORA deverá ocorrer no prazo de 05 (cinco) dias a partir da última data prevista no cronograma de entrega do contrato; A escritura não está sujeita ao pagamento de quaisquer despesas acessórias por parte da COMPRADORA à VENDEDORA, com exceção do ICMS (imposto sobre a circulação de mercadorias e serviços), quando devido, o PIS (programa de integração social), e a COFINS (contribuição sobre o financiamento da seguridade social), que serão pagos à VENDEDORA pela COMPRADORA no último dia útil de cada mês da saída física dos produtos; As mercadorias objeto do contrato deverão ser entregues pela VENDEDORA à COMPRADORA ou a quem esta indicar, em perfeitas condições, inteiramente livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, na condição P.V.U. - Posto Veículo Usina, em sua unidade fabril localizada na Fazenda Queiroz, município de Pirangi (SP), de forma linear de segunda à sexta-feira, obedecendo o cronograma abaixo, respeitando a cadência de 02 caminhões de 30 (trinta) metros cúbicos dia, no seguinte cronograma: de 01/06/2006 a 30/06/2006 - 1.000.000 de litros; de 01/07/2006 a 31/07/2006 - 1.000.000 de litros; de 01/08/2006 a 31/08/2006 - 1.000.000 de litros; de 01/09/2006 a 30/09/2006 - 1.000.000 de litros; 01/10/2006 a 31/10/2006 - 1.000.000 de litros; totalizando a quantidade de 5.000.000 litros; A VENDEDORA concede à COMPRADORA o direito de prorrogar a retirada dos produtos descritos na cláusula

MATRÍCULA

-5.737-

FICHA

-04-

VERSO

quarta acima totalmente ou parcialmente até 15 (quinze) dias para cada mês previsto para retirada, mediante comunicação prévia e por escrito até o início do prazo de cada retirada do produto, sendo que nesta hipótese, sem o acréscimo de quaisquer custos adicionais, inclusive de armazenagem do álcool. A partir de 15 (quinze) dias de cada data prevista para retirada, se a COMPRADORA não providenciar a retirada do produto, deverá ressarcir à VENDEDORA os custos de tancagem proporcionais, contados a partir do dia 15 (quinze) de cada mês subsequente ao previsto para retirada, as perdas por evaporação do produto estocado e o prêmio de seguro do produto. A COMPRADORA poderá optar pela destinação do produto ora adquirido, no todo ou em parte para o mercado externo. Por se tratar de venda para o mercado externo, o faturamento feita pela VENDEDORA será líquido de impostos. Caso seja exercida pela COMPRADORA a faculdade estabelecida no "caput" desta cláusula, o peso e qualidade definitivos dos produtos serão determinados por ocasião da entrega mediante emissão de "Certificado de Peso e Qualidade", a ser emitido por uma empresa especializada independente e de idoneidade reconhecida, a ser indicada pela COMPRADORA, que arcará com os custos correspondentes. A VENDEDORA neste caso, deverá franquear o acesso do pessoal encarregado deste trabalho ao local que se encontrará depositado a mercadoria objeto da certificação. A VENDEDORA ficará responsável por eventual cota de exportação, caso seja estabelecida. Mediante o registro da escritura de alienação fiduciária ora celebrada, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da COMPRADORA, e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando o ALIENANTE possuidora direto, e a COMPRADORA possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. A posse indireta em que fica investida a COMPRADORA manter-se-á enquanto a VENDEDORA estiver inadimplente, obrigando-se a ALIENANTE a manter, conservar e guardar o imóvel, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel ou que seja inerente á garantia. Se, eventualmente, a COMPRADORA pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel ou à garantia, a ALIENANTE deverá reembolsá-los, dentro de trinta

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA ADÉLIA - SP

MATRÍCULA

-5.737-

FICHA

-05-

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

(30) dias, contados do recebimento de sua comunicação, observadas as mesmas penalidades moratórias e consequência de eventual inadimplemento. Qualquer acessão ou benfeitorias (úteis, voluntárias ou necessárias) que a ALIENANTE deseje efetuar, às suas exclusivas expensas, deverá ser comunicado à COMPRADORA sendo que, em qualquer hipótese, integrarão o imóvel e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial; É livremente facultado à COMPRADORA, independentemente da anuência da VENDEDORA, ceder ou transferir a terceiros, total ou parcialmente, os direitos e obrigações por ela adquiridos, bem como a mercadoria objeto do contrato, mediante comunicação por escrito para a VENDEDORA, a ser enviada via fax, em papel timbrado da COMPRADORA, e confirmado via e-mail. A COMPRADORA, em caso de cessão dos direitos do contrato, ficará como devedora solidária pelo cumprimento das obrigações pela cessionária. Fica estabelecido que, no caso de cessão de direitos, a cessionária final do contrato deverá ser uma distribuidora de combustíveis devidamente cadastrada na ANP (Agência Nacional de Petróleo), e também estar devidamente habilitada no SINTEGRA (Sistema Integrado de Informações sobre Operações Interestaduais com Mercadorias e Serviços); Em caso de inadimplemento, ainda que parcial, por parte da VENDEDORA, o valor do débito será apurado mediante a multiplicação da quantidade de álcool não entregue pelo valor do produto álcool constante da cotação ESALQ, valor este apurado pela média das cotações do mês do inadimplemento, obtendo-se, dessa forma, o valor do débito para fins de execução da garantia. Apurado o valor do principal na forma supra, sobre o mesmo incidirá a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades: atualização monetária, de acordo com o índice IPC/FIPE; multa moratória de 10% (dez por cento) ao mês sobre o valor do saldo devedor, atualizado monetariamente de acordo com o índice IPC/FIPE; juros compensatórios de 3% (três por cento) ao mês, calculados dia a dia, que incidirão sobre o saldo devedor em aberto devidamente atualizado monetariamente; juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês; despesas de intimação; O imóvel cuja propriedade, deixando de ser resolúvel, se consolidou em nome da COMPRADORA, por força da mora

MATRÍCULA

-5.737-

FICHA

-05-

VERSO

não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá ser alienado pela COMPRADORA a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514 de 1.997, como a seguir se explica: a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente; o primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade, não mais resolúvel, em nome da COMPRADORA e deverá ser ofertado pelo valor para esse fim estabelecido no instrumento; o segundo público leilão, se necessário, será realizado dentro de quinze (15) dias contados da data do primeiro público leilão, devendo o imóvel ser ofertado pelo valor da dívida; o público leilão (primeiro e segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel, ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária; Fazem parte da presente garantia outros imóveis descritos e caracterizados no título. Valor atribuído ao imóvel desta matrícula: R\$615.250,00 (seiscentos e quinze mil, duzentos e cinquenta reais); Mais condições as constantes da escritura que ora se registra e fica arquivada neste Oficial. O Preposto Substituto: [Assinatura] (Rodolfo Lopes de Souza). O Oficial: [Assinatura] (Gilberto Ezequiel de Pontes).- (Desta e Selos R\$1.558,64 - Guia: 048/06), cobrado sobre o valor de: R\$500.000,00.

AV.12/5.737, em 09 de março de 2.007.-

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL

Conforme requerimento passado na cidade de Pirangi/SP., aos 27 de fevereiro de 2.007, procedo a presente averbação, para constar que de acordo com a **11ª Alteração no Contrato de Constituição** realizada na cidade de Piumhi/MG, aos 10 de julho de 2.006, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o nº 3565630, aos 25 de julho de 2.006, a SAFRA COMMODITIES LTDA., teve sua denominação social alterada, passando a denominar-se **PIMEX – AÇÚCAR E ÁLCOOL LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA ADÉLIA - SP

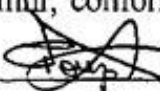

MATRÍCULA

-5.737-

FICHA

-06-

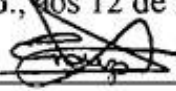

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

nº 02.846.631/0001-51, com sede na cidade de Piumhi/MG., à Rua Caturico, nº 150 – sala 07 – bairro: Nova Piumhi; conforme documentos que ficam arquivados neste Oficial. O Preposto Substituto:  (Rodolfo Lopes de Souza). O Oficial  (Gilberto Ezequiel de Ponte).-

(Desta e Selos: R\$14,23 – Guia: 047/07)

AV.13/5.737, em 09 de março de 2.007.-

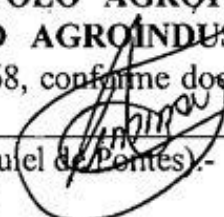
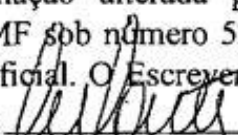
AVERBAÇÃO – QUITAÇÃO

Fica **cancelada** a alienação fiduciária registrada sob nº **R.11** desta matrícula, em virtude de quitação dada pela credora PIMEX – AÇÚCAR E ÁLCOOL LTDA., nos termos do instrumento particular passado na cidade de Piumhi/MG., aos 12 de fevereiro de 2007, que fica arquivado neste Oficial. O Preposto Substituto:  (Rodolfo Lopes de Souza). O Oficial:  (Gilberto Ezequiel de Ponte).-

(Desta e Selos: R\$534,07 – Guia: 047/07), cobrado sobre o valor de R\$500.000,00

Av.14/5.737:- em 12 de junho de 2008.-

AVERBAÇÃO

Conforme requerimento passado na cidade de Pirangi (SP), aos 10 de junho de 2008; e Instrumento Particular de Alteração Contratual e Consolidação Contratual de Sociedade Empresária Limitada, passado na cidade de Pirangi (SP), aos 12 de fevereiro de 2008, registrado na JUCESP sob número 126.694/08-4, procedo a presente averbação, para constar que a proprietária **BERTOLO AGROPASTORIL LTDA**, teve sua denominação alterada para **BERTOLO AGROINDUSTRIAL LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob número 52.317.435/0001-68, conforme documentos que ficam arquivados neste Oficial. O Escrevente Autorizado:  (André Luiz de Miranda).- O Oficial:  (Gilberto Ezequiel de Ponte).-

R.15/5.737, em 02 de dezembro de 2.015.-

(prenotação n.º 52.699, de 30 de novembro de 2.015)

--- segue no verso ---

MATRÍCULA

-5.737-

FICHA

-06-

VERSO

ARROLAMENTO DE BENS

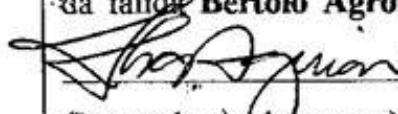
Conforme ofício de 20 de novembro de 2.015, expedido pela Delegacia da Receita Federal do Brasil em Ribeirão Preto-SP, nos termos § 5º dos artigos 64 e 64-A da Lei n.º 9.532/97, procedo ao **ARROLAMENTO DO IMÓVEL DESTA MATRÍCULA**, em nome do sujeito passivo **BERTOLO AGROINDUSTRIAL LTDA**, inscrito no CNPJ n.º 52.317.435/0001-68. A ocorrência de alienação, transferência ou oneração deverá ser comunicada à unidade da Secretaria da Receita Federal do Brasil, no prazo de quarenta e oito horas. A Oficial Substituta:  (Renata Lopes de Souza Afonso).- (isento de emolumentos)

AV.16/5.737, em 17 de outubro de 2.017.-

(prenotação n.º 55.629, de 03 de outubro de 2.017).

ARRECADAÇÃO DE BENS EM FALÊNCIA

Procedo a presente averbação, nos termos da decisão proferida em 02 de outubro de 2.017, pela M.M. Juíza de Direito da Vara Única da Comarca de Flórida Paulista-SP, Dra. Clarissa Somesom Tauk, no processo de recuperação judicial n.º 001020-98.2010.8.26.0673, para constar a **ARRECADAÇÃO** do presente imóvel de propriedade da falida **Bertolo Agroindustrial Ltda.**, CNPJ n.º 52.317.435/0001-68. A Escrevente:

 (Thais Vanessa Aguiar de Carvalho).-

(Isento de emolumentos)

AV.17/5.737, em 16 de janeiro de 2020.-

(prenotação n.º 59.015, de 15 de janeiro de 2020).

INDISPONIBILIDADE

Em cumprimento a determinação contida no Protocolo de Indisponibilidade n.º 202001.1018.01032387-IA-041, datado de 10 de janeiro de 2020, extraído do Portal da

--- segue na ficha n.º 07 ---

16/01/2.020

2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA ADÉLIA - SP

MATRÍCULA

- 5.737 -

FICHA

-07-

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNS n.º 11994-1

Central de Indisponibilidade, procedo a presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade** dos bens de **BERTOLO AGROINDUSTRIAL LTDA**, já qualificado, no processo nº 00016877320125150058, em trâmite perante o Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região – Vara do Trabalho de Bebedouro. A Oficial Substituta: *Renata Lopes de Souza Afonso* (Renata Lopes de Souza Afonso).-

(Isento de emolumentos)

Selo digital: 1199413E1000000001153420E