



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

(IA.8.12.22)

DATA BASE: DEZEMBRO – 2022

**ELABORADO PELA EMPRESA RIMADI ENGENHARIA EIRELI
CNPJ: 10.172.554/0010-20**

www.rimadi.com.br
contato@rimadi.com.br

11 2774-3060

**PERITO ENG CIVIL THIAGO MACEDO
CREA-SP 5070319137
IBAPE-SP 2181**

11 95230-3070

**São Paulo – SP
2022**

AVALIAÇÃO**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL****SOLICITANTE****TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA****EMPRESA****MASSA FALIDA DE TARGET EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA e DE
FRIGORIFÍCO SÃO FRANCISCO DE SALES LTDA****MATRÍCULA 2.671 – CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE
ITAPAGIPE – MG****MATRÍCULA 2.681 – CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE
ITAPAGIPE – MG****PROCESSO 1003207-64.2015.8.26.0066****1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARRETOS - SP****MATRÍCULA 2.671 – VALOR 495.000,00
(QUATROCENTOS E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)****MATRÍCULA 2.681 – VALOR 315.000,00
(TREZENTOS E QUINZE MIL REAIS)****EMPRESA****RIMADI ENGENHARIA EIRELI****PERITO****ENGENHEIRO CIVIL THIAGO MACEDO****11 952303070****thiagomacedo.perito@gmail.com****CREA-SP: 5070319137****IBAPE-SP: 2181****DATA: DEZEMBRO DE 2022**

Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	1
2. FUNDALIDADE DO LAUDO	1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	2
5.1. Identificação do Imóvel.....	2
5.2. Endereço dos imóveis	2
5.3. Caracterização dos imóveis	2
5.4. Caracterização do município.....	3
6. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	3
7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	3
8. PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS	4
9. VARIÁVEIS DO MODELO	4
10.1. Variáveis independentes:	4
10.2. Variáveis dependentes.....	5
10. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	5
11.1. Características do imóvel de matrícula 2.671	5
11.2. Características do imóvel de matrícula 2.681	5
11. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	6
12. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO.....	10
12. MATRÍCULA	11
14.1. Matrícula 2.671	11
14.2. Matrícula 2.681	16
13. FOTOS	20
14. LINKS	24

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

2. FUNDALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do **valor de mercado** para inventário em Ação de falência da empresa **MASSA FALIDA DE TARGET EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA e DE FRIGORÍFICO SÃO FRANCISCO DE SALES LTDA de CNPJ 65.870.842/0001-40**, referente ao processo: **1003207-64.2015.8.26.0066** da 1ª Vara Cível da Comarca de Barretos – SP.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições física dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar características mercadológicas dos mesmos.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados.

O trabalho apresentado, e os seus resultados, são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo técnico em conexão com qualquer outro.

O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios.

Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel, objeto deste trabalho, trata-se de lote de terra em perímetro rural.

5.2. ENDEREÇO DOS IMÓVEIS

Localizados na AVENIDA DOIS, o imóvel de matrícula 2.671 está situado no número 115 e o outro imóvel, localizado na continuação desta avenida, vizinho, s/n, e de matrícula 2.681, referenciado como Fazenda Três Maria, possuem acesso pela Avenida Dois, que é paralela a Avenida Quatro, sendo ligadas por todas as ruas ortogonais.

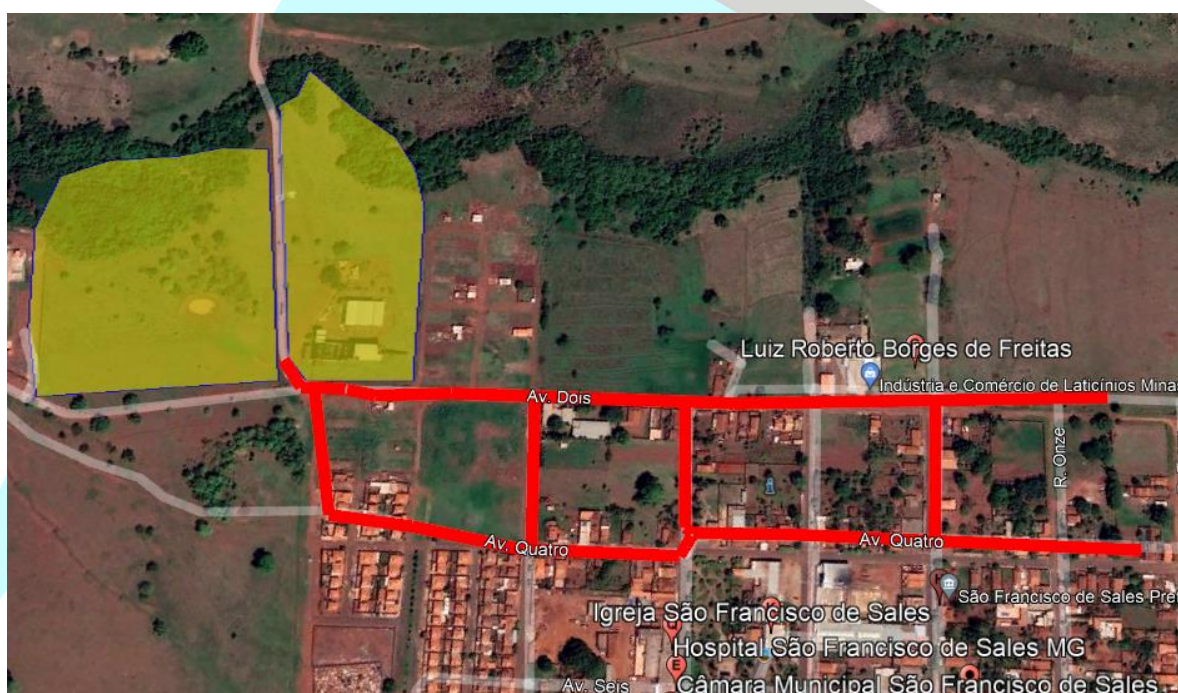


Figura 1 - Trajeto

5.3. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Imóveis possuem características rurais, possuindo proximidade com área urbana sendo, todavia, utilizados para fins agrícolas. Não há mapa de zoneamento para determinação oficial das características dos lotes havendo, contudo, características claras das suas atribuições como imóveis rurais.



Figura 2 – Imóvel Matrícula 2.671



Figura 3 – Imóvel Matrícula 2.681

5.4. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

São Francisco de Sales é um município da microrregião de Frutal, no sul do estado de Minas Gerais. Sua população, em 2014 era estimada em pouco mais de 6.000 habitantes.

Possui características de cidade dormitório, tendo como destaque sua área rural.

6. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, com modelos de Regressão Linear.

7. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO: conforme as tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da NBR-14.653-2 da ABNT, a saber:

- Item 1: Caracterização do imóvel - 3 PONTOS;
- Item 2: quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados = $3(K+1)$, onde K é o número de variáveis independentes. Como utilizamos 05 variáveis independentes, deveríamos ter 18 dados de mercado. Foram obtidos 18 dados de mercado, todos foram utilizados sem extrapolação. 1 PONTOS;
- Item 3: Identificação dos dados de mercado – 3 PONTOS;
- Item 4: Extrapolação – Admitida para uma variável – 3 PONTOS;
- Item 5: Nível de significância máximo (teste bicaudal) – $20\% > 14,43\% > 10\%$ - 2 PONTOS;
- Item 6: Nível de significância máximo através do teste 0,01% - 3 PONTOS

TOTAL DE PONTOS: 15. Tendo em vista a TABELA 2 do item 9.2.1 da NBR-14.653-2 da ABNT, a presente avaliação atingiu **Grau I de fundamentação**.

8. PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS

Dados	Área	Benfeitorias	Padrão de Acabamento	Topografia	Localização	Valor Unitário	Valor Total
1	63400	1	1	1	1	R\$3,94	R\$250.000,00
2	24200	1	2	3	2	R\$7,02	R\$170.000,00
3	30000	1	1	1	1	R\$5,00	R\$150.000,00
4	27990	3	2	2	3	R\$8,90	R\$249.000,00
5	90000	1	1	1	1	R\$1,33	R\$120.000,00
6	87000	2	1	1	1	R\$5,17	R\$450.000,00
7	30000	1	1	2	1	R\$5,83	R\$175.000,00
8	60000	2	1	2	2	R\$8,33	R\$500.000,00
9	60700	1	1	1	2	R\$6,59	R\$400.000,00
10	50000	1	1	1	1	R\$4,80	R\$240.000,00
11	90000	1	1	1	1	R\$3,11	R\$280.000,00
12	83000	1	1	1	1	R\$3,61	R\$300.000,00
13	87000	2	1	2	1	R\$5,06	R\$440.000,00
14	24900	1	1	1	2	R\$6,83	R\$170.000,00
15	30000	1	1	3	3	R\$10,00	R\$300.000,00
16	29358	2	1	1	3	R\$14,99	R\$440.000,00
17	24000	2	1	2	2	R\$11,67	R\$280.000,00
18	72600	3	2	2	2	R\$8,95	R\$650.000,00

9. VARIÁVEIS DO MODELO

No presente Laudo de avaliação tendo em vista as características do avaliando, foram usadas as seguintes variáveis:

10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES:

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;
- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;
- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = regular; 3 = bom e; 4 = ótimo;
- Estado de conservação: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = regular; 3 = bom e; 4 = ótimo;
- Localização: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = regular; 3 = bom e; 4 = ótimo.

10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES

A variável **dependente** é o valor em R\$/m² de área total.

10. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

11.1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 2.671

- Área: 46.960 m²
- Benfeitorias: 2 = regular;
- Padrão de acabamento: 1 = ruim;
- Localização: 2 = regular;
- Estado de conservação: 3 = bom.

Tendo em vista as características do imóvel avaliando e o modelo de Regressão Linear, temos:

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) e o VALOR TOTAL

Valores mínimos (Valor Unitário – Valor Total): R\$ 10,33 – R\$ 485.096,80

Valores médios (Valor Unitário – Valor Total): R\$ 11,67 – R\$ 548.023,20

Valores máximos (Valor Unitário – Valor Total): R\$ 13,00 – R\$ 610.480,00

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R\$ 495.000,00 (quatrocentos e noventa e cinco mil reais)**.

OBS.: A presente avaliação tem como base o mês de **dezembro/2022** onde, pelas características específicas deste objeto, o mercado de imóveis encontra-se desfavorável, especificamente na região em questão, sendo aplicado um fator de depreciação em cerca de 10% do valor médio observado.

11.2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 2.681

- Área: 30.000,00 m²
- Benfeitorias: 2 = regular;
- Padrão de acabamento: 1 = ruim;
- Localização: 2 = regular;
- Estado de conservação: 3 = bom.

Tendo em vista as características do imóvel avaliando e o modelo de Regressão Linear, temos:

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) e o VALOR TOTAL

Valores mínimos (Valor Unitário – Valor Total): R\$ 10,33 – R\$ 309.900,00

Valores médios (Valor Unitário – Valor Total): R\$ 11,67 – R\$ 350.100,00

Valores máximos (Valor Unitário – Valor Total): R\$ 13,00 – R\$ 390.000,00

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais)**.

OBS.: A presente avaliação tem como base o mês de **dezembro/2022** onde, pelas características específicas deste objeto, o mercado de imóveis encontra-se desfavorável, especificamente na região em questão, sendo aplicado um fator de depreciação em cerca de 10% do valor médio observado.

11. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) Modelo:

- São Francisco de Sales - Rural

2) Data de referência:

- quarta-feira, 21 de dezembro de 2022

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

1) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9259448 / 0,9259448
Coeficiente de determinação:	0,8573739
Fisher - Snedecor:	14,43
Significância do modelo (%):	0,01

1) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	77%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	94%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	161,331	5	32,266	14,427
Não Explicada	26,838	12	2,236	
Total	188,168	17		

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Preço unitário = +26,73295287 -2,229950215 * ln (Área) +2,152667065 * Benfeitoria -3,130103423 * Padrão de acabamento +0,2616539487 * Topografia +2,407697966 * Localização

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	ln(x)	-2,38	3,45
Benfeitoria	x	3,08	0,95
Padrão de acabamento	x	-2,45	3,07
Topografia	x	0,40	69,60
Localização	x	3,41	0,52
Preço unitário	y	2,49	2,84

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área	Isoladas	Influência
Benfeitoria	0,02	0,61
Padrão de acabamento	-0,22	0,39
Topografia	-0,41	0,07
Localização	-0,58	0,06
Preço unitário	-0,61	0,57

Correlações parciais para Benfeitoria	Isoladas	Influência
Padrão de acabamento	0,54	0,67
Topografia	0,24	0,14
Localização	0,43	0,22
Preço unitário	0,51	0,66

Correlações parciais para Padrão de acabamento	Isoladas	Influência
Topografia	0,51	0,39
Localização	0,40	0,39
Preço unitário	0,22	0,58

Correlações parciais para Topografia	Isoladas	Influência
Localização	0,47	0,06
Preço unitário	0,39	0,11

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Preço unitário	0,84	0,70

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		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	III
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	I
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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	III
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, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	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; 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	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

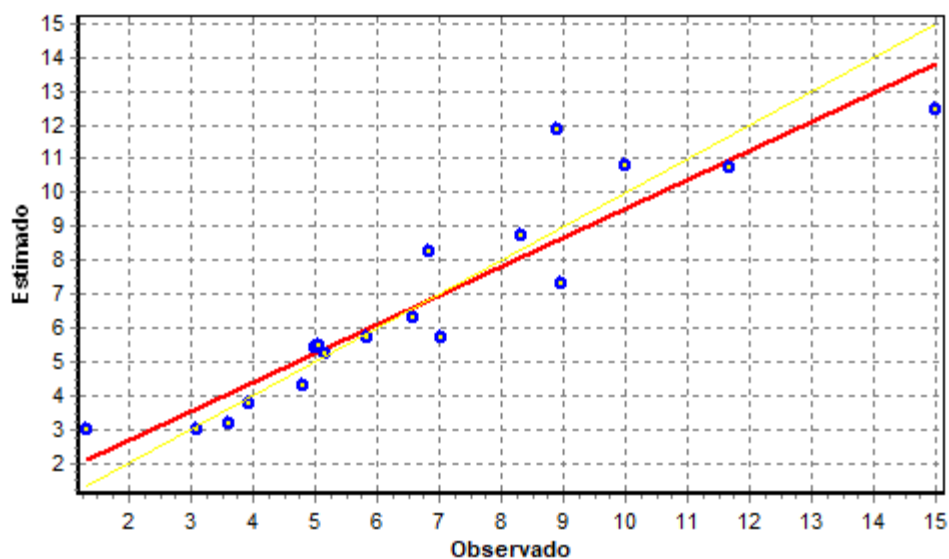
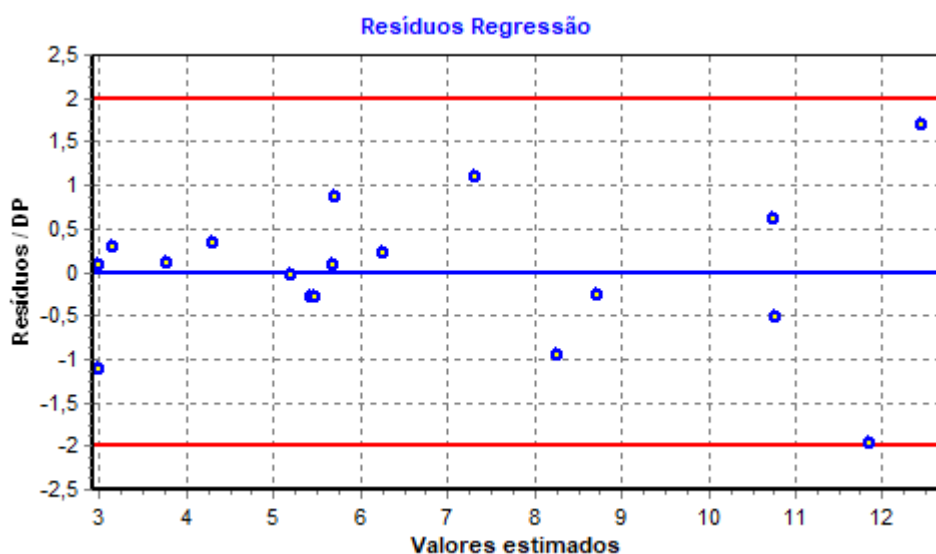


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



12. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo

Eng. Civil

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

CPF: 311.676.028-46

São Paulo, 21 de dezembro de 2022.

12. MATRÍCULA

14.1. MATRÍCULA 2.671

fls. 18

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de Minas Gerais Comarca de ITAPAGIPE



Bel. Franklin Veloso de Castro
Oficial
Avenida 01-A, Nº 239 - Jardim Castro
CEP: 38.240-000
Fone: (34)3424-1192



CERTIDÃO

CERTIFICA que a presente é reprodução autêntica da Matrícula 2671 foi extraído nos termos da Lei 6.015 de 1973 e da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original

- 31 de Março de 1.998 -

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ITAPAGIPE - M.G.

Oficial: Dra. Jurani Gonçalves Lima

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

2.671

FOLHA

01

IMÓVEL: "UM PRÉDIO INDUSTRIAL com a área construída de 1.077,04m² (um mil, setenta e sete metros e quatro centímetros quadrados), situado à Avenida Dois, nº 115, na cidade de São Francisco de Sales-MG, desta comarca; e, seu respectivo TERRENO com a área de 4,69,60 ha (quatro hectares, sessenta e nove ares e sessenta centiares), compreendido dentro do perímetro e confrontações seguintes: Tem início no marco cravado no alinhamento predial da Rua Um, nas divisas da gleba 01, do Patrimônio Municipal de São Francisco de Sales e com terras do Município de São Francisco de Sales; daí, seguem pelo alinhamento predial da Rua Um, do lado esquerdo, no sentido de caminhamento, dividindo com terras do Município de São Francisco de Sales, com o rumo de 88º45'SW e distância de 80,00 metros até um marco cravado na divisa com a gleba 02 do Patrimônio Municipal de São Francisco de Sales; daí, seguem por linha divisória, nesta divisa, com o rumo de 01º33'SE e distância de 22,00 metros, até um marco cravado junto a uma cerca de arame; daí, seguem por cerca de arame com o rumo de 63º30'SW e distância de 144,00 metros até um marco cravado a margem esquerda do Ribeirão Aldeia na divisa de José Jesus de Azevedo Marques Neto; daí seguem pelo Ribeirão Aldeia abaixo veio d'água nesta divisa e na divisa de Augusto Romano Borges até um marco nº 09 cravado à sua margem esquerda numa linha projetada com o rumo de 01º21'SE e distância de 274,60 metros na divisa de Modesto Alves Toledo; daí, seguem por cerca de arame nesta divisa com os seguintes rumos e distâncias: 48º52'NE por 193,85 metros e 79º25'NE por 62,00 metros até um marco cravado junto a cerca de arame a margem de uma estrada na divisa com a gleba 01 do Patrimônio Municipal de São Francisco de Sales; daí, atravessa a referida estrada por linha divisória com o rumo de 01º33'NW e distância de 14,00 metros até um marco cravado junto a um canto de cerca de arame no alinhamento predial do prolongamento da Avenida Dois; daí, seguem por cerca de arame ainda na mesma divisa com o mesmo rumo anterior e distância de 120,00 metros até encontrar o ponto que deu início ao presente roteiro o qual obedece um caminhamento no sentido anti-horário".

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição 9.418 do C.R.I. do Prata-MG (vide Matrícula 1.692 deste Imobiliário); R.1/1.785 e R.1/1.786 deste Imobiliário (vide Matrícula 1.868 deste Imobiliário).-

-continua no verso-

MATRÍCULA

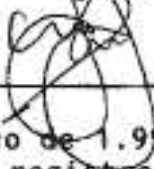
2.671

FOLHA

01

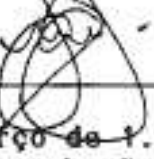
VERSO

PROPRIETÁRIA: **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DE SALES**, CGC-18.457.283/0001-60, com sede à Rua Cinco, nº 184.-

Escrevente Autorizado  Raniere Antônio Gonçalves

R.1/2.671 - 31 de Março de 1.998.-

Procede-se ao presente registro, para ficar constando que nos termos de Escritura Pública de Doação lavrada às fls. 121/124 do Livro 64, em 19 de Setembro de 1.996; Escritura Pública de Re-ratificação lavrada às fls. 144/146 do Livro 64, em 25 de Novembro de 1.997; e, Escritura Pública de Re-ratificação lavrada às fls. 148/149 do Livro 64, em 10 de Fevereiro de 1.998, todas do Cartório do Registro Civil de São Francisco de Sales-MG, a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DE SALES**, retro qualificada, representada pelos Prefeitos Duil Ferreira Borges, agropecuarista, CPF-255.050.506-97 (na doação), e Mauri José Diniz, industrial, CPF-540.949.666-00 (nas re-ratificações), brasileiros, casados, residentes e domiciliados em São Francisco de Sales-MG, autorizada pelas Leis Municipais 010/93, 172/96, 197/97 e 240/98, DOOU o imóvel desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$98.522,00, ao **FRIGORÍFICO SÃO FRANCISCO DE SALES LTDA - FRIGOSAPRA**, CGC-70.970.652/0001-34, com sede à Avenida Dois, nº 115, em São Francisco de Sales-MG, representada pelo sócio-gerente Fernando Luiz da Silva Leal, brasileiro, divorciado, comerciante, CPF-372.588.427-72, CI/RG-3.018.506-SSP/RJ, residente e domiciliado no Rio de Janeiro-RJ.-

Escrevente Autorizado  Raniere Antônio Gonçalves

Av.2/2.671 - 31 de Março de 1.998.-

Procede-se a presente averbação, nos termos das Escrituras Públicas citadas no R.1/2.671 retro, para ficar constando que na doação retro ficou instituída **CLAUSULA DE REVERSÃO**, voltando o imóvel desta matrícula ao Patrimônio da doadora caso a donatária não cumpra as obrigações de promover a montagem industrial e o equipamento mecânico e frigorífico, devendo estar em funcionamento o abatedouro frigorífico no prazo de um ano, à partir da entrega, pela doadora das obras, sob sua responsabilidade (podendo ser prorrogado esse prazo mediante autorização legislativa); a contratação, no

-continua na folha 02-

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

2-671

PM 10

COMARCA DE ITAPAGIPE - M.G.

Oficial: Dra. Jureni Gonçalves Lima

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

município, de mão de obra direta e indireta correspondendo a 150 empregos (exceto mão de obra especializada); e, todas as demais condições constantes das referidas Escrituras. Fica, o poder executivo municipal, autorizado a liberar a presente cláusula resolutiva, após o seu cumprimento.-

Escrevente Autorizado

Raniere Antônio Gonçalves

R.3/2.671 - 31 de Março de 1.998.-

Procede-se a presente averbação, nos termos das Escrituras Públicas citadas no R.1/2.671 retro, para ficar constando que foi instituída uma **SERVIDÃO PERPÉTUA** em favor da doadora, sobre uma área de 0,42,14 ha (quarenta e dois ares e quatorze centiares) para a abertura de uma estrada, com as seguintes características: Numa faixa de 14,00 metros de largura, medindo 305,00 metros do ponto situado no prolongamento da Avenida Dois, distante 120,00 metros do alinhamento predial da Avenida Um, até o veio d'água do Ribeirão Aldeia, na divisa de José Jesus de Azevedo Marques Neto e medindo 235,00 metros do ponto situado no Ribeirão Aldeia, na divisa de Augusto Romano Borges até a cerca de arame de propriedade de Modesto Alves Toledo; deste ponto segue com 62,00 metros.-

Escrevente Autorizado

Raniere Antônio Gonçalves

AV-4-2.671 - ITAPAGIPE/MG/26/FEVEREIRO/2008: CANCELAMENTO DA AV-2-2.671

Conforme autorização firmada pela Prefeitura Municipal de São Francisco de Sales, com sede na Rua 05, nº 184, CNPJ/MF 18.457.283/0001-60, representada pelo Prefeito Municipal Duil Ferreira Borges, brasileiro, casado, empresário, CPF 255.050.506-97, C/RG MG-855.486-SSP/MG, residente e domiciliado na Rua 5, nº 659, em São Francisco de Sales-MG, datada de 12/Fevereiro/2008, legalizada e arquivada, faço a presente averbação para constar a liberação da cláusula de reversão, em razão do cumprimento das obrigações assumidas pelo donatário Frigorífico São Francisco de Sales - Frigosafra, já qualificado, ficando, portanto, CANCELADA A AV-2-2.671 retro, para todos os efeitos e fins de direito.

Protocolo 17.238 (R\$8,14 / R\$0,49 / R\$2,72) - O G F I C I A L

- Franklin Veloso de Castro -

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

= continue no verso =

MATRÍCULA

=2.671=

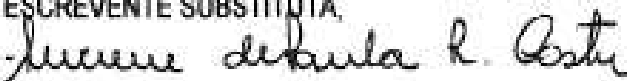
FOLHA

=02=

VERSO

R-5-2.671 - ITAPAGIPE-MG/10/DEZEMBRO/2009: HIPOTECA: Nos termos da Escritura Pública de CONFISSÃO DE DÍVIDA COM GARANTIA HIPOTECÁRIA, lavrada aos 07/Dezembro/2009, às fls. 0118/119vs, do Livro 107 "N", e ATA NOTARIAL DE ADITAMENTO, lavrada aos 09/Dezembro/2009, às fls. 0120, do Livro 107 "N", ambas do Serviço Notarial desta cidade de Itapagipe-MG, o proprietário/devedor **FRIGORÍFICO SÃO FRANCISCO DE SALES LTDA ME - FRIGOSAFRA**, CNPJ-70.970.652/0001-34, com sede na Avenida Dois nº 115, Centro, em São Francisco de Sales-MG, representada por seus sócios Ângelo Cossolin, brasileiro, solteiro, maior, administrador, CI/RG 26.605.514-X-SSP/SP, CPF 318.710.448-71, residente e domiciliado na Rua Coronel Francisco Nogueira nº 993, em Olímpia-SP, e José Luiz Velim, advogado, CI/RG 6.266.091-SSP/SP, CPF 366.536.248-20, residente e domiciliado na Rua 08 nº 988, Centro, em Barretos-SP, **HIPOTECOU EM PRIMEIRO GRAU, SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA** à credora **VELTING FACTORING DO BRASIL LTDA**, CNPJ 08.971.783/0001-62, com sede na Rua Gomes de Carvalho nº 1.581, Edifício Itaim Office Tower, Vila Olímpica, em São Paulo-SP, representada por seu procurador Ângelo Bernardo Zarro Heckmann, brasileiro, casado, advogado, CI/RG 23.783.627-0-SSP/SP, CPF 258.862.548-70, residente e domiciliado na Avenida Nove de Julho nº 3.229, Conjuntos 501/502, em São Paulo/SP, para a garantia da dívida de **R\$800.000,00** (oitocentos mil reais), que se refere também aos registros nºs **R-4-2.669**, fls. 02, **R-4-2.670**, fls. 02 e **R-3-2.681**, fls. 01vs, deste Ofício, **com vencimento igual a 05 (cinco) anos, a contar de 07/Dezembro/2.014**, e mais todas as cláusulas e condições constantes da Escritura, que se consideram parte integrante deste registro. - **OBS:** Consta da escritura que para efeito do Artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, as partes atribuem ao imóvel hipotecado o valor de **R\$2.000.000,00** (dois milhões de reais); **Apresentadas e arquivadas:** 1) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida às 09:57:06hs do dia 29/10/2009, válida até 27/04/2010, código de controle da certidão: BF84 3802.467D 9E62; e, 2) Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 058502009-11029020, emitida em 17/08/2009, válida até 13/02/2010, devidamente confirmadas via internet. - Protocolo 21.241 (R\$842,47 / R\$50,54 / R\$414,95). - A ESCRIVENTE SUBSTITUTA,

- Luciene de Paula Ribeiro de Castro



XX

X X X X X

X X X X X X X X X

X X X X X X X

= continua na ficha 03 =

14.2. MATRÍCULA 2.681

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Minas Gerais Comarca de ITAPAGIPE



Bel. Franklin Veloso de Castro

Oficial

Avenida 01-A, Nº 239 - Jardim Castro

CEP:38.240-000

Fone: (34)3424-1192



CERTIDÃO

CERTIFICA que a presente é reprodução autêntica da Matrícula 2681 foi extraído nos termos da Lei 6.015 de 1973 e da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original

- 06 de Abril de 1.998 -

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ITAPAGIPE - M.G.

Oficial: Dra. Jureni Gonçalves Lima

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

2.681

FOLHA

01

IMÓVEL: "UMA PROPRIEDADE RURAL, situada na Fazenda Três Maria, no município de São Francisco de Sales-MG, desta comarca, com a área de 3.00,00 ha (três hectares), sem benfeitorias, compreendida dentro das seguintes divisas: Começam a margem esquerda do Ribeirão Aldeia, onde fecha uma cerca de arame nas divisas de Augusto Romano Borges e com o patrimônio Municipal de São Francisco de Sales; daí, seguem por cerca de arame, dividindo com o Patrimônio Municipal de São Francisco de Sales, com os seguintes rumos e distâncias: 48º52'NE por 193,85 metros e 79º25'NE por 12,01 metros até um marco cravado junto a uma cerca de arame, na divisa de Modesto Alves Toledo, daí, seguem por linha divisória, nesta divisa com rumos e distâncias: 09º50'20"SE por 211,40 metros e 82º26'17"SW por 179,11 metros até o veio d'água do Ribeirão Aldeia na divisa de Augusto Romano Borges, daí, seguem pelo Ribeirão Aldeia, acima, veio d'água nesta divisa, com os seguintes rumos e distâncias: 08º18'31"NW por 64,50 metros e 10º19'52"NW por 46,95 metros até encontrar o ponto que deu início ao presente roteiro com um perímetro de 715,81 metros, o qual obedece um caminamento no sentido horário". Cadastrada no INCRA sob nº 421.103.003.271-9, juntamente com mais terras (Cód. Receita Federal: 1441585.2); Área Total: 236,4 ha; Módulo: 30,0; Nº de Módulos: 7,88; e, F.M.P: 3,0 ha.-

REGISTRO ANTERIOR: R.1/1.631 deste Imobiliário.-

PROPRIETÁRIOS: MODESTO ALVES TOLEDO, agropecuarista, CI/RG-2.834.980-SSP/SP, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, com ISAURA RODRIGUES VILLARINHO DE TOLEDO, professora, CI/RG-4.769.359-SSP/SP, brasileiros, portadores do CPF-260.195.238-53, residentes e domiciliados no município de Riolândia-SP.-

Escrevente Autorizado

Raniere Antônio Gonçalves

R.1/2.681 - 06 de Abril de 1.998.-

Procede-se ao presente registro, para ficar constando que nos termos de Escritura Pública de Venda e Compra lavrada no Cartório do Registro Civil e Anexo de São Francisco de Sales-MG, às fls.167/168 do Livro 66, em 17 de Outubro de 1.996, MODESTO ALVES TOLEDO e sua esposa ISAURA RODRIGUES VILLARINHO DE TOLEDO, do lar, retro qualificados, VENDERAM o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$3.160,00, ao

-continua no verso-

MATRÍCULA

2.681

FOLHA

01

VERSO

FRIGORÍFICO SÃO FRANCISCO DE SALES LTDA - FRIGOSAFRA, CGC-70.970.652/0001-34, com sede à Avenida Dois, nº 115, em São Francisco de Sales-MG, representada pela sócia-gerente Maria Xavier de Lima Nogueira, Brasileira, casada, comerciante, CPF-028.121.766-10, CI/RE-B.577.066-SSP/MG, residente e domiciliada em Contagem-MG, -

Escrevente Autorizado

Raniere Antônio Gonçalves

AV-2.681 - ITAPAGIPE-MG/10/DEZEMBRO/2009 Nos termos e com os dados constantes da Escritura Pública de CONFISSÃO DE DÍVIDA COM GARANTIA HIPOTECÁRIA, lavrada aos 07/Dezembro/2009, às fls. 0118/119vs, do Livro 107 "N", e ATA NOTARIAL DE ADITAMENTO, lavrada aos 09/Dezembro/2009, às fls. 0120, do Livro 107 "N", ambas do Serviço Notarial desta cidade de Itapagipe-MG, faço a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastro no INCRA e na Receita Federal, conforme os dados a seguir descritos: **CCIR/INCRA-2003/2004/2005**: Denominação: Fazenda Três Maria; Cód. do imóvel: **950.092.421.928-4**; Localização: Estrada de Saída do antigo Porto Militão; Município: São Francisco de Sales-MG; Mód. Rural: (não consta); Nº de Mód. Rurais: (não consta); Mód. Fiscal: 30,0; Nº de Mód. Fiscais: 0,1000; FMP: 3,0000; Área Total: 3,0000ha; Detentor: Frigorífico São Francisco de Sales Ltda; e **ITR's 2005 a 2009** conforme Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, emitida às 15:36:10hs do dia 03/12/2009, válida até 01/06/2010, com o código do imóvel na Receita Federal: **7.416.236-5**, código de controle da certidão: 9481.47E8.46C5.A028 - Protocolo 21.241 (R\$9,14 / R\$0,55 / R\$3,05) - A ESCRIVENTE SUBSTITUTA *Luciene de Paula Ribeiro de Castro* - Luciene de Paula Ribeiro de Castro -

XX

R-3-2.681 - ITAPAGIPE-MG/10/DEZEMBRO/2009 HIPOTECA Nos termos da Escritura Pública de CONFISSÃO DE DÍVIDA COM GARANTIA HIPOTECÁRIA, lavrada aos 07/Dezembro/2009, às fls. 0118/119vs, do Livro 107 "N", e ATA NOTARIAL DE ADITAMENTO, lavrada aos 09/Dezembro/2009, às fls. 0120, do Livro 107 "N", ambas do Serviço Notarial desta cidade de Itapagipe-MG, o proprietário/devedor: **FRIGORÍFICO SÃO FRANCISCO DE SALES LTDA ME - FRIGOSAFRA**, CNPJ-70.970.652/0001-34, com sede na Avenida Dois nº 115, Centro, em São Francisco de Sales-MG, representada por seus sócios Ângelo Cossolin, brasileiro, solteiro, maior, administrador, CI/RG 28.605.514-X-SSP/SP, CPF 318.710.448-71, residente e domiciliado na Rua Coronel Francisco Nogueira

- continua na ficha 02 -

Matricula 2681

Ficha 2 verso

RS12.28) - O ORIGINAL
- Franklin Vellozo de Castro -

FRANKLIN VELLOZO DE CASTRO
Bel. Franklin Vellozo de Castro
Oficial
Excedente do C. Militar de Castro
Excedente N. 10/1904
Bel. Com. 10º Afex Nomes
Nomes: 10º Afex Nomes
Excedente Autorizada
1241 1241/92
www.senel.com.br

Ato: 8403, quantidade: 01, Emolumentos: R\$ 0,00, Recompe: R\$ 0,00, Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 0,00, Total: R\$ 0,00, Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 00000334040132, atribuição: Imóveis, localidade: Itapagipe, Nº selo de consulta: BR001495, código de segurança: 9559234063981549, R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br/>". O referido é verdade e dou fé. Itapagipe - MG, 01 de novembro de 2017. Nesta data às 09:30:03.

Página 4 de 4

13.FOTOS



Figura 5 – Porteira



Figura 6 - Edificação em estado de abandono, não concluída, para instalações de frigorífico



Figura 7 - Lateral da edificação

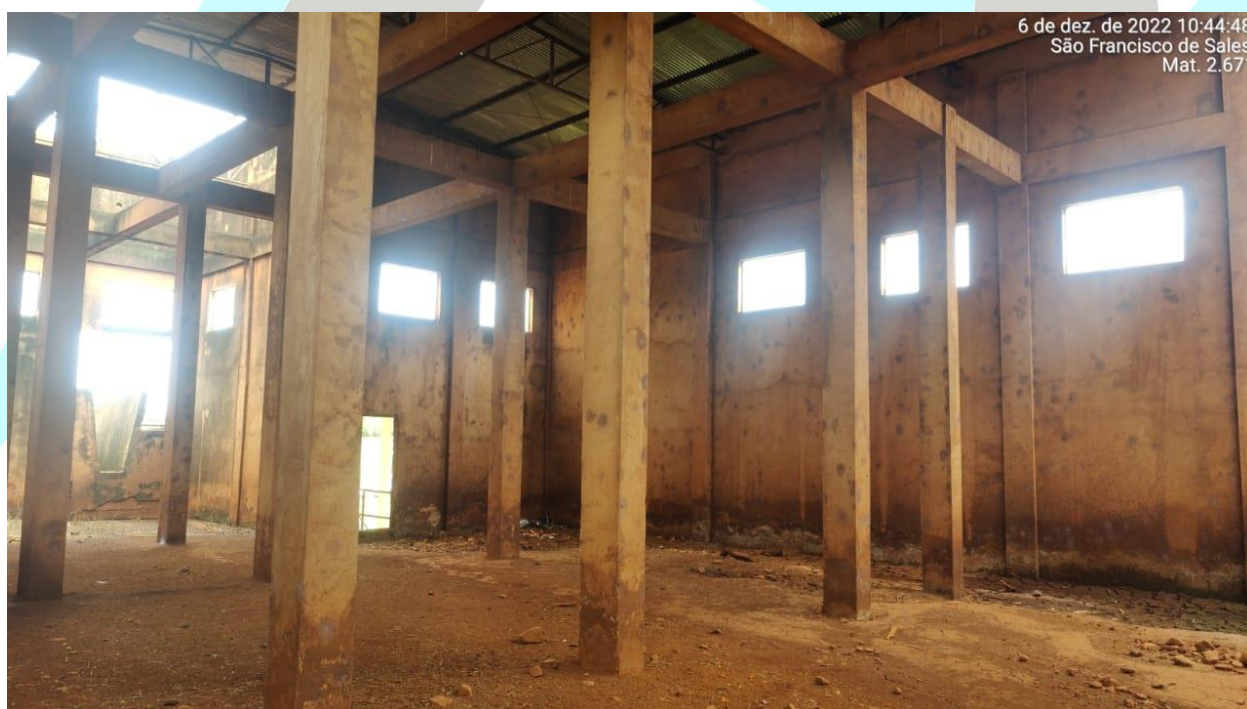


Figura 8 - Área interna da edificação



Figura 9 - Parte de baixo



Figura 10 - Patologia por corrosão de armadura nos pilares na base da edificação