

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S/A					Uniorg:	5151
Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada			Finalidade:	Compra e Venda		
Endereço Completo:	Rodovia Raposo Tavares					Nº:	S/N
Bairro:	Jardim Novo Mundo	Município:	Sorocaba	UF:	SP	CEP:	18052-280
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado				Idade Imóvel:	0	
Grau de Fundamentação - ABNT NBR 14653:	II		Grau de Precisão - ABNT NBR 14653:			III	

Metragens

Área Terreno Total (m²):	126.068,82	Fonte da área:	Matrícula
Área Construída Total (m²):	0,00	Fonte da área:	
Área Construída Equivalente (m²):	0,00		

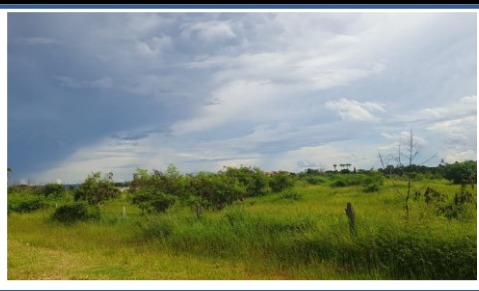
Documentações recebidas

Matrícula, Planta desmembramento e Planta Georreferenciada.

Observações impactantes na avaliação e Diagnóstico de mercado

Objeto de avaliação é composto por 6 terrenos, desmembrados de uma área maior de 208.484,55 m². Matrícula 54.822 (Gleba 4) cita um terreno de 6.394,93 m², matrícula 54.823 (Gleba 5) um terreno de 6.448,65 m², matrícula 54.825 (Gleba 7) um terreno de 4.252,56 m², matrícula 54.826 (Gleba 8) um terreno de 4.607,93 m², matrícula 70.777 (Gleba 6) um terreno de 12.455,37m² e matrícula 79.424 (Gleba Remanescente) um terreno de 91.909,38 m², totalizando 126.068,82 m². Terreno matrícula 70.777 possui uma Área Não Edificante com frente para a Rodovia estimado em 1.000,00 m². Matrícula 79.424 possui uma Área Não Edificante – Frente Rodovia estimado em 320,00 m² e uma faixa non edificanti (paralela ao Rio Ipaneminha) estimada em 9.000,00m². Área equivalente terreno matrícula 70.777 de 11.455,37m² e área equivalente terreno matrícula 79.424 de 83.489,38, m². Área de Terreno Equivalente Total de 116.648,82 m². Para estimativa da área equivalente foi aplicado peso de 10% para a faixa non edificanti do Rio Ipaneminha. Já as as faixas non edificantis devido a ampliação da Rodovia foram desconsideradas para calculo.

Fotos e mapas



Resumo de Valores

Valor de Mercado:	R\$	30.043.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	17.777.000,00	% Desc:	59%
Valor de Aluguel			Valor Unitário Aluguel (R\$/m² de área equivalente):				
Data avaliação:	13/03/2023			Assinatura Avaliador:			
Data da vistoria:	14/02/2023			CREA Resp.:	5061528212	ART nº:	
Nome Avaliador:	Marco Granata						

LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

PREPARADO PARA: SANTANDER

USO: INTERNO

FINALIDADE: GARANTIA

NÚMERO CONTROLE DO LAUDO: Dossiê 5151

PROPONENTE: CÉU AZUL

PROPRIEDADE:

Gleba localizado à Rodovia Raposo Tavares, no bairro Jardim Novo Mundo, no município de Sorocaba, estado de SP.

Data da Vistoria: 14 de Fevereiro de 2023

Data do Laudo: 17 de Fevereiro de 2023

Data do Laudo Revisado: 13 de Março de 2023

LAUDO DE AVALIAÇÃO

INTERESSADO SANTANDER

PROPONENTE CÉU AZUL

OCUPAÇÃO DESOCUPADO

FINALIDADE GARANTIA

Nº LAUDO Dossiê 5151

OBJETO

Endereço Rodovia Raposo Tavares

Cidade/UF: Sorocaba/SP

Coordenada Geográfica: 23°31'58.52"S 47°30'29.01"W

Área de Terreno: 126.068,82

Área Construída: 0,00

DATA VISTORIA 14 de Fevereiro de 2023 DATA BASE: 17 de Fevereiro de 2023

R\$ 30.043.000,00

**VALOR VENDA

Trinta Milhões, Quarenta E Três Mil Reais

R\$ 17.777.000,00

**VALOR LIQUIDEZ

Dezessete Milhões, Setecentos E Setenta E Sete Mil Reais

* Objeto de avaliação é composto por 6 terrenos, desmembrados de uma área maior de 208.484,55 m².

** Matrícula 54.822 (Gleba 4) cita um terreno de 6.394,93 m², matrícula 54.823 (Gleba 5) um terreno de 6.448,65 m², matrícula 54.825 (Gleba 7) um terreno de 4.252,56 m², matrícula 54.826 (Gleba 8) um terreno de 4.607,93 m², matrícula 70.777 (Gleba 6) um terreno de 12.455,37m² e matrícula 79.424 (Gleba Remanescente) um terreno de 91.909,38 m², totalizando 126.068,82 m².

***** Terreno matrícula 70.777 possui uma Área Não Edificante com frente para a Rodovia estimado em 1.000,00 m². Matrícula 79.424 possui uma Área Não Edificante – Frente Rodovia estimado em 320,00 m² e uma faixa non edificanti (paralela ao Rio Ipaneminha) estimada em 9.000,00m². Área equivalente terreno matrícula 70.777 de 11.455,37m² e área equivalente terreno matrícula 79.424 de 83.489,38, m². Área de Terreno Equivalente Total de 116.648,82 m². Para estimativa da área equivalente foi aplicado peso de 10% para a faixa non edificanti do Rio Ipaneminha. Já as as faixas non edificantis devido a ampliação da Rodovia foram desconsideradas para calculo.**

******Esta avaliação considera a venda em conjunto das glebas (matrículas).**

ÍNDICE

Premissas e Disclaimers	5
Objetivo	8
Metodologia	9
Grau de Fundamentação e Precisão	10
Descrição da Região	12
Mercado	12
Descrição do Imóvel	20
Zoneamento	26
Método Comparativo Direto	29
Tratamento da Amostra	39
Método Involutivo - VENDA DE LOTES	41
Tratamento da Amostra	48
Método Involutivo - VENDA DE APARTAMENTOS	53
Tratamento da Amostra	60
Conciliação de Valores	65
Cálculo do Valor de Liquidação Forçada	66
Conclusão	67
Anexo I - Fotos Avaliando	
Anexo II - Documentação Fornecida	

PREMISSAS E "DISCLAIMERS"

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e "disclaimers" se referem.

"Propriedade" diz respeito ao objeto deste laudo.

"C&W" diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

"Avaliador(es)" diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

"Contratante" diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

§ As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;

§ As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas "in loco" pelo Avaliador;

§ Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;

§ Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;

§ Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;

§ As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;

§ Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;

§ As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;

§ Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

§ Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;

§ A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;

§ O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;

§ O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;

§ Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;

§ As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;

§ Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;

Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;

§ Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;

§ Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

§ Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;

§ Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;

§ A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e

§ Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

* Objeto de avaliação é composto por 6 terrenos, desmembrados de uma área maior de 208.484,55 m².

** Matrícula 54.822 (Gleba 4) cita um terreno de 6.394,93 m², matrícula 54.823 (Gleba 5) um terreno de 6.448,65 m², matrícula 54.825 (Gleba 7) um terreno de 4.252,56 m², matrícula 54.826 (Gleba 8) um terreno de 4.607,93 m², matrícula 70.777 (Gleba 6) um terreno de 12.455,37m² e matrícula 79.424 (Gleba Remanescente) um terreno de 91.909,38 m², totalizando 126.068,82 m².

*** Terreno matrícula 70.777 possui uma Área Não Edificante com frente para a Rodovia estimado em 1.000,00 m². Matrícula 79.424 possui uma Área Não Edificante – Frente Rodovia estimado em 320,00 m² e uma faixa non edificanti (paralela ao Rio Ipaneminha) estimada em 9.000,00m². Área equivalente terreno matrícula 70.777 de 11.455,37m² e área equivalente terreno matrícula 79.424 de 83.489,38, m². Área de Terreno Equivalente Total de 116.648,82 m². Para estimativa da área equivalente foi aplicado peso de 10% para a faixa non edificanti do Rio Ipaneminha. Já as as faixas non edificantis devido a ampliação da Rodovia foram desconsideradas para calculo.

OBJETIVO DO LAUDO

Determinar o Valor de Mercado de Compra e Venda e Liquidação Forçada para Garantia Bancária com o Banco Santander de imóvel DESOCUPADO, localizado à Rodovia Raposo Tavares, no bairro Jardim Novo Mundo, no município de Sorocaba, estado de SP, com área de terreno de 126068,82m², e área construída de 0m².

METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

RESUMO METODOLOGIA APLICADA

Foi utilizado o Método Comparativo direto, com aferição pelo Método Involutivo, utilizando como base a simulação de um loteamento residencial (venda de lotes) e um complexo residencial de apartamentos (venda de aptos).

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - COMPARATIVOS DE DADOS DO MERCADO - TERRENOS
TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES
(ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		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	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
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	2
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*	2
* 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 desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
SOMATÓRIA					9

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

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%
Intervalo de Confiança	24,26%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - MÉTODO INVOLUTIVO
TABELA 8 - GRAU DE FUNDAMENTO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO INVOLUTIVO

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	anteprojeto ou projeto básico	estudo preliminar	aproveitamento, ocupação e usos presumidos	1
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	1
3	Estimativa dos custos de produção	grau III de fundamentação no método da quantificação de custo	grau II de fundamentação no método de quantificação de custo	grau I de fundamentação no método da quantificação de custo	1
4	Prazos	fundamentados com dados obtidos no mercado	justificados	arbitrados	2
5	Taxas	fundamentadas com dados obtidos no mercado	justificadas	arbitradas	2
6	Modelo	dinâmico com fluxo de caixa	dinâmico com equações predefinidas	estático	1
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	de estrutura, conjuntura, tendências e conduta	da conjuntura	sintéticos da conjuntura	2
8	Cenários	mínimo de 3	2	1	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	simulações com discussão do comportamento do modelo	simulações com identificação das variáveis mais significativas	sem simulação	1
* 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 desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
SOMATÓRIA					12

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	22	13	9
Itens obrigatórios	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

DESCRIÇÃO DA REGIÃO OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel está localizado em região de uso predominantemente Comercial com padrão econômico predominantemente médio.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é servida melhoramentos públicos servidos na cidade, dentre eles água, luz, correios, energia elétrica, iluminação pública.

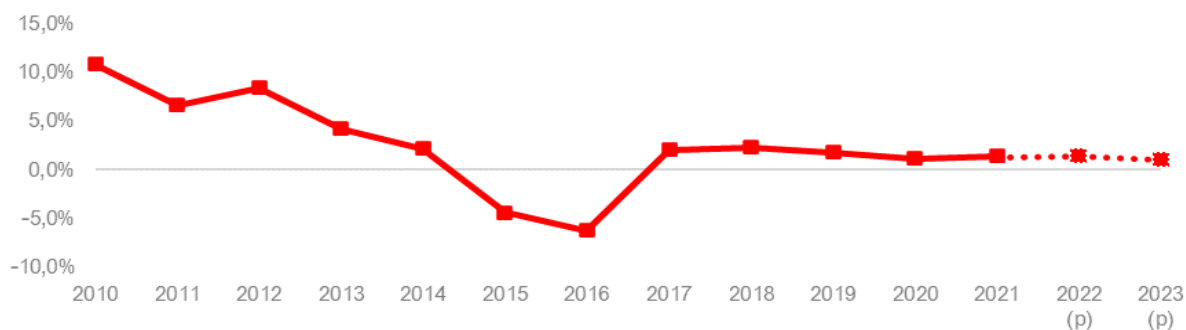
TRANSPORTES

A região do imóvel objeto de avaliação conta com transporte público e privado, dentre eles destacamos ônibus e trem. As vias de acesso tratam-se de vias em asfalto em boa estado de conservação.

CENÁRIO ECONÔMICO

Com relação ao comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) referentes ao mês de setembro de 2022 mostram avanço de 1,1% frente a agosto no volume de vendas do comércio varejista na série com ajuste sazonal. O resultado foi impactado por taxas positivas em seis das oito atividades pesquisadas: Livros, jornais, revistas e papelaria (2,5%), Equipamentos e material para escritório, informática e comunicação (1,7%), Combustíveis e lubrificantes (1,3%), Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (1,2%), Tecidos, vestuário e calçados (0,7%) e Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos, e de perfumaria (0,6%). As duas atividades que performaram no campo negativo foram: Outros artigos de uso pessoal e doméstico (-1,0%) e Móveis e Eletrodomésticos (-0,1%). Assim, o comércio varejista acumula ganhos de 0,8% no ano e recuo de 0,7% em 12 meses.

PMC Restrita - Volume (var. % anual)

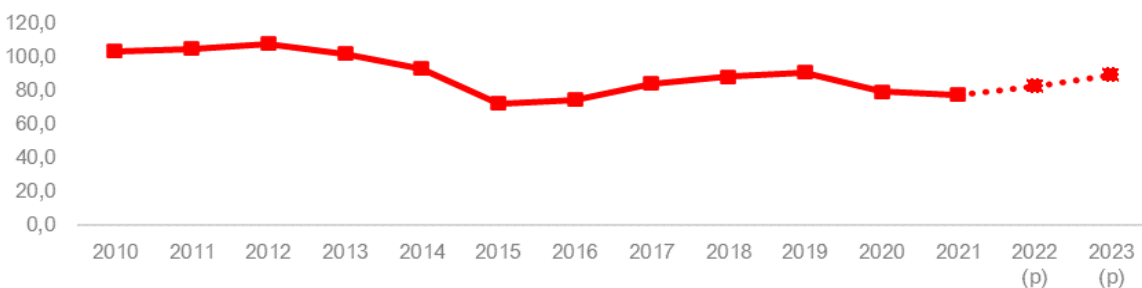


Fonte: LCA Consultores

O desempenho do setor no período foi influenciado, na margem, pelo cenário de queda dos preços de combustíveis, que gerou crescimento no volume de vendas da atividade, e pelo grupo de Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo que avançou pelo segundo mês consecutivo. Atualmente, o varejo se encontra em patamar 2,8% superior ao pré pandemia, porém o cenário segue desafiador para o setor no médio e longo prazo.

O ICC (Índice de Confiança dos Consumidores) referente ao mês de outubro recuou 0,4 pontos, após quatro resultados consecutivos no campo positivo. No período, a confiança dos consumidores de maior renda caiu, ao passo que a das famílias de menor poder aquisitivo avançou. A melhora na confiança dessas famílias é, em parte, efeito das políticas de transferência de renda do governo, que incentivam o consumo, e impactam positivamente na percepção desses consumidores acerca do atual momento, influenciando, também, suas perspectivas futuras.

Índice de Confiança do Consumidor - FGV (média anual)



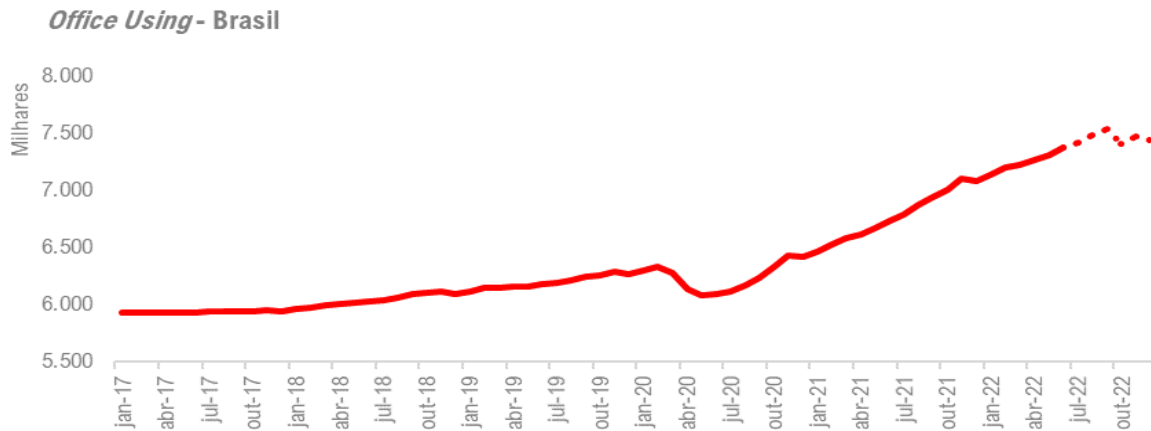
Fonte: LCA Consultores

Acerca do mercado de trabalho, a taxa de desemprego do terceiro trimestre foi de 8,7%. Registrou-se queda de 0,6 p.p. frente ao trimestre anterior de abril a junho de 2022, em que a taxa foi de 9,3%. O resultado exhibe recuo de 29,7% no número de desempregados - 9,5 milhões de pessoas, frente ao mesmo período do ano passado, e avanço de 6,8% no total da população ocupada na mesma comparação, alcançando 99,3 milhões de pessoas. A recuperação do mercado de trabalho está associada à retomada dos setores de atividade até o momento, com destaque para os grupos de Outros serviços e Administração pública, defesa, seguridade social, educação, saúde humana. A taxa de informalidade atingiu 39,4% da população ocupada no período, recuando 0,6 p.p na comparação trimestral e atingindo o equivalente a 39,1 milhões de pessoas. Embora esteja prevista tendência de queda da taxa de desemprego até o final do ano, o mercado de trabalho apresenta fragilidades em relação à renda, subutilização e taxa de participação. Por fim, conforme dados do Novo CAGED, o saldo de empregos formais foi de 278.085 em setembro.

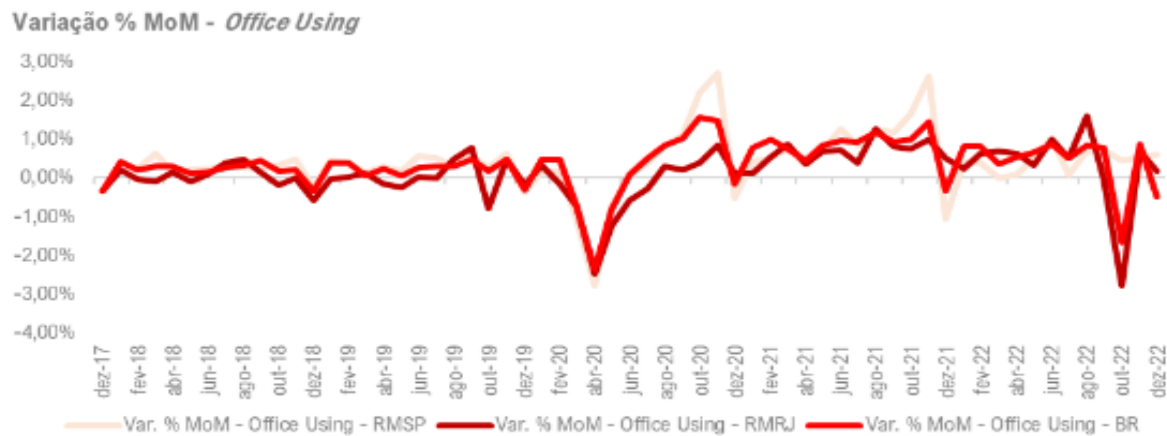
Ao segmentar o Novo CAGED por atividades econômicas conforme o CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) e considerar os setores que ocupam espaços corporativos de escritórios (Informação, comunicação e atividades financeiras, imobiliárias, profissionais e administrativas), obtemos a definição do Office Using.

O indicador equivale ao número de empregados nestes setores que utilizam escritórios.

No mês de setembro, o Office Using do Brasil foi equivalente a 7,5 milhões de trabalhadores, avanço de 8,67% na comparação anual. A região metropolitana de São Paulo registrou 1,9 milhões de trabalhadores e a região metropolitana do Rio de Janeiro 586 mil, variações anuais positivas de 7,35% e 8,10%, respectivamente.



Fonte: CW, MTE.



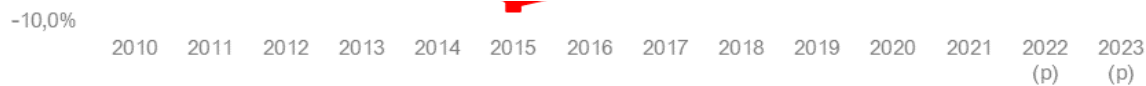
Fonte: CW, MTE.

Na esfera da indústria, dados da Pesquisa Industrial Mensal Produção Física (PIM-PF) de setembro registraram queda de 0,7% da produção industrial frente ao mês anterior na série com ajuste sazonal. O resultado é o segundo consecutivo no campo negativo.

Em comparação com setembro de 2021 o setor cresceu 0,4%. Como destaques negativos no resultado temos: produtos de madeira (-8,8%), metalurgia (-7,6%), bebidas (-4,6%), produtos alimentícios (-2,9%) e coque, produtos derivados do petróleo e biocombustíveis (-2,6%). Em outubro, o Índice de Confiança da Indústria (ICI) caiu 3,8 pontos. Esse resultado foi impactado pela piora das expectativas relacionadas as demandas interna e externa, pela perspectiva de desaceleração global, e de redução de investimentos para os próximos meses. Além disso, problemas na cadeia de suprimentos e o aumento no nível de estoque seguem pressionando alguns segmentos da indústria.

Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)

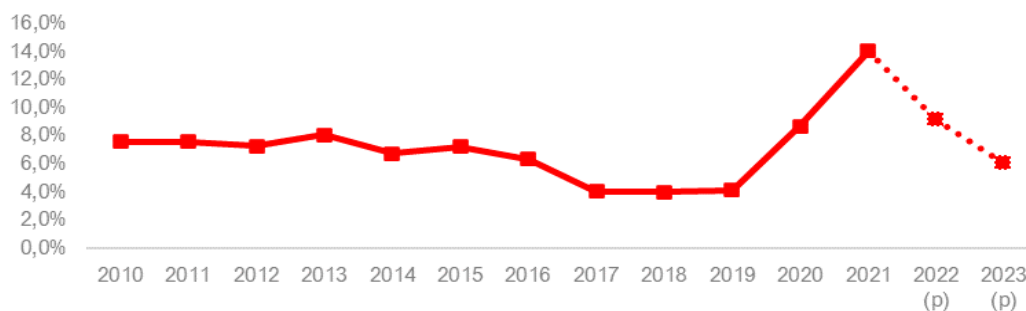




Fonte: LCA Consultores

Com relação a Construção civil, em outubro o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) cresceu 0,04% frente ao mês anterior e acumula alta de 8,96% no ano e de 10,06% em 12 meses. O setor segue aquecido, e apresentando expressivo crescimento, ainda sob efeito do ciclo de negócios iniciado em 2019 e que se prolongou até meados de 2021. Nesse sentido, o mercado imobiliário destaca-se como o principal impulsionador do setor. Em outubro, o Índice de Confiança da Construção (ICST) recuou 0,8 pontos no mês, mantendo-se em nível acima da neutralidade.

INCC-M - Índice Nacional de Custo da Construção (% a.a.)

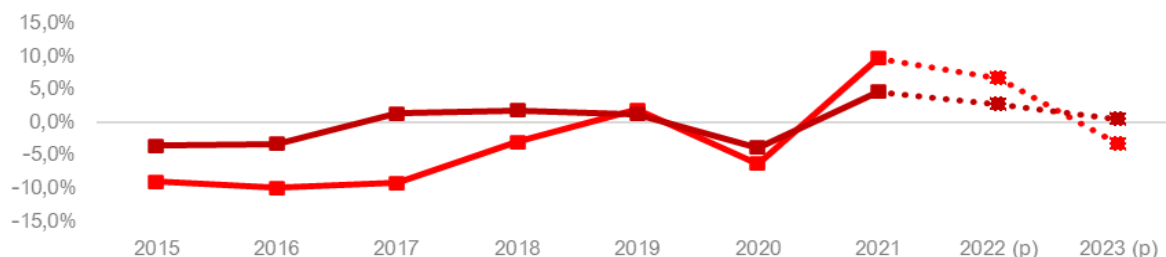


Em relação a atividade econômica, o IBC-Br (Índice de Atividade Econômica do Banco Central), considerado uma prévia do PIB (Produto Interno Bruto), avançou 1,13% em setembro frente a agosto, fechando o terceiro trimestre com alta de 1,36%. No ano, o índice acumula alta de 2,93% e em 12 meses de 2,34%. Apesar do resultado abaixo das estimativas do mercado, as expectativas acerca da atividade econômica para 2022 seguem positivas.

No segundo trimestre de 2022, o PIB cresceu 1,2%, na série com ajuste sazonal. Em comparação com o mesmo período do ano anterior, o PIB avançou 3,2% e 2,6% no acumulado dos últimos quatro trimestres. Vale relembrar que sob a ótica da produção, os setores da Indústria, Serviços e Agropecuária apresentaram variações positivas, de 2,2%, 1,3% e 0,5%, respectivamente. Enquanto sob a ótica da demanda, o Consumo do Governo recuou 0,9%, o Consumo das famílias cresceu 2,6%, os investimentos (Formação Bruta de Capital Fixo) avançaram 4,8%, as Exportações de Bens e Serviços recuaram 2,5% e as Importações de Bens e Serviços cresceram 7,6%.

Diante disso, a LCA Consultores estima o crescimento do PIB de 2,72% para 2022 e de 0,50% para 2023. O relatório Focus do dia 11 de novembro de 2022 espera variação de 2,77% em 2022 e de 0,70 em 2023.

PIB da Indústria - Construção Civil (% real) x PIB TOTAL (% real em volume)



■ PIB da Indústria - Construção Civil (% real)

■ PIB TOTAL (% real por volume)

Quanto a política econômica, em outubro COPOM determinou a manutenção da taxa Selic em 13,75% a.a. Em sua análise da conjuntura internacional, o Comitê destacou a atual conjuntura volátil e desfavorável e os riscos associados à desaceleração da economia mundial, tendo em vista o ciclo de aperto monetário que se estende em alguns países desenvolvidos. No ambiente doméstico, a persistência da inflação elevada e as perspectivas futuras para o quadro fiscal do país permanecem como fatores de risco. Por fim, o Comitê espera que o ritmo da atividade econômica desacelere ainda mais nos próximos trimestres, quando os efeitos restritivos da política monetária devem se acentuar.

A LCA projeta taxa de 13,75% a.a. para o final de 2022 e de 12,00% a.a. para 2023. O relatório Focus do dia 11 de novembro de 2022 espera taxa de 13,75% a.a. em 2022 e 11,25% a.a. em 2023.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) foi de 0,59% em outubro, após três meses de deflação. O índice acumula alta de 4,70% no ano e de 6,47% em 12 meses. Dos nove grupos pesquisados, oito apresentaram alta. O resultado do mês foi influenciado, sobretudo, pela alta do grupo de Alimentação e bebidas, que apresentou variação de 0,72% e impacto de 0,16 p.p. no índice, seguido por Saúde e cuidados pessoais, que avançou 1,16% e registrou impacto de 0,15 p.p. Em Alimentação e bebidas, a maior contribuição veio da alimentação no domicílio (0,80%), com o aumento da batata-inglesa (23,36%) e do tomate (17,63%), que juntos exerceram impacto de 0,07 p.p. no índice. Quanto ao grupo de Saúde e cuidados pessoais, o avanço foi devido à alta em higiene pessoal (2,28%) e planos de saúde (1,43%), que exerceram impactos de 0,09 p.p. e 0,05 p.p., respectivamente. Por fim, o grupo de Comunicação foi o único grupo que registrou deflação no mês, refletindo o recuo em plano de telefonia móvel (-2,05%), que sozinho registrou impacto de -0,03 p.p. no índice. A LCA projeta inflação de 5,77% para o 2022 e 5,24% para 2023.

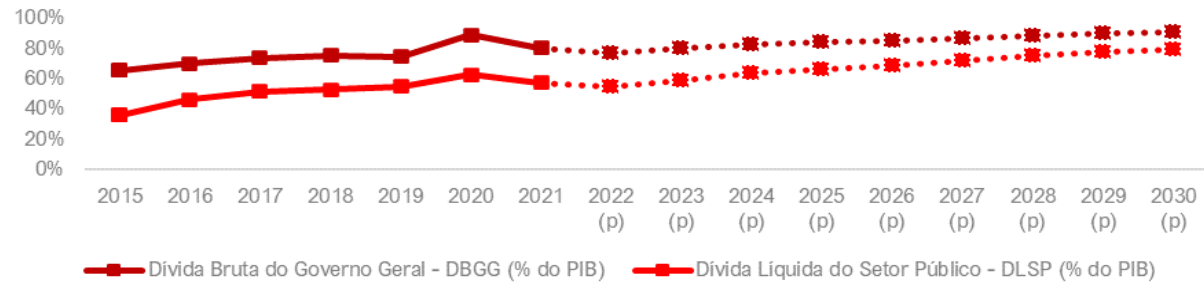
Selic (%) x IPCA (%)



Fonte: LCA Consultores

Na esfera fiscal, dados divulgados pelo Banco Central de setembro de 2022 mostram superávit primário do setor público consolidado de R\$ 10,7 bilhões. Em 12 meses o superávit foi de R\$ 181,4 bilhões ou 1,93% do PIB. Os juros nominais apropriados do setor totalizaram R\$ 71,4 bilhões no mês e em 12 meses os juros foram de R\$ 592 bilhões (6,17% do PIB). Desse modo, o resultado nominal do setor público consolidado de setembro foi deficitário em R\$ 60,6 bilhões e em 12 meses o setor apresentou déficit nominal de R\$ 410,6 bilhões, 4,36% do PIB. A DLSP (Dívida Líquida do Setor Público) alcançou 58,3% do PIB (R\$ 5,5 trilhões), avançando de 0,1 p.p no período. Já a DBGG (Dívida Bruta do Governo Geral) apresentou redução de 0,4 p.p em relação ao mês anterior, atingindo R\$ 7,3 trilhões, equivalente a 77,1% do PIB.

Dívida Bruta do Governo Geral - DBGG (% do PIB) X Dívida Líquida do Setor Público - DLSP (% do PIB)



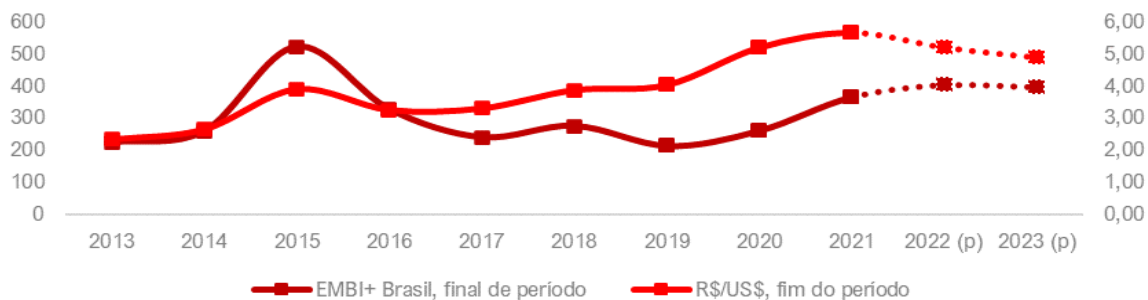
Fonte: LCA Consultores

De acordo com a LCA, as projeções da DLSP e DBGG para 2030 são 78,8% e 90,7% do PIB, respectivamente.

O câmbio seguiu apresentando oscilações consideráveis, chegando a atingir R\$/US\$5,16 em meados de outubro e alcançando R\$/US\$ 5,38 ao final do mês. Diante do cenário doméstico incerto, sobretudo, no que diz respeito ao futuro da política fiscal do país, a expectativa é de que o real continue pressionado frente ao dólar no curto prazo.

A previsão da LCA para a taxa de câmbio em 2022 é de R\$ 5,20.

Taxa de Câmbio x EMBI+ Brasil



Fonte: LCA Consultores

Por fim, o EMBI+ Risco-Brasil fechou outubro em 255 pontos base, e a projeção da LCA para 2022 é de 404,04 pontos base.

BRASIL	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 (p)	2023 (p)	2024 (p)
Atividade Econômica										
PIB TOTAL (var, %)	-3,55	-3,28	1,32	1,78	1,22	-3,88	4,60	2,72	0,50	1,52
Taxa de Desemprego, (% da PEA, anual)	8,65	11,64	12,85	12,39	11,99	13,76	13,23	9,29	8,82	8,68
PM C Restrita - Volume (var. % anual)	-4,35	-6,25	2,09	2,31	1,85	1,20	1,40	1,46	1,07	3,44
Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)	-8,25	-8,41	2,50	0,99	-1,10	-4,44	3,90	-0,20	-0,16	1,36
Preços										
IPCA (var, %)	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	4,52	10,06	5,81	5,21	3,64
IGP-M (var, %)	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,30	23,14	17,78	5,37	3,17	4,17
IP A-M (var, %) (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	31,64	20,59	5,05	2,10	3,98
IPC-M (var, %) (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	4,82	9,32	4,54	4,92	5,34
INCC-M (var, %) (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	8,68	14,03	9,12	6,06	4,19
Câmbio, Juros, Risco										
Selic, final de período (% a.a.)	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,00	9,25	13,75	12,00	8,00
R\$/US\$, final de período	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	5,65	5,20	4,90	4,92
EMBI+ Brasil, final de período (pontos-base)	523,00	328,00	240,00	276,00	214,00	260,00	365,00	404,04	397,25	340,71

Database: 10/11/2022

Fonte: LCA Consultores

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

Imóvel objeto de avaliação (Gleba) está localizado na Rodovia Raposo Tavares (SP-270). Gleba, que é composta por 6 terrenos e possui um zoneamento restrito (ZR2 - Zona Residencial 2), que de acordo com Plano Diretor, é permitido o uso residencial de média densidade e para uso não residenciais apenas os que causem pouco incômodo para a população residente, sendo assim, Galpões Logísticos, Transportadora e Indústrias estão proibidas. Sendo assim sua vocação é para Loteamento Residencial.

Imóvel inserido no Bairro Jardim Novo Mundo/Vila Rica, caracterizada com uma região mista, composta por Loteamentos Residenciais, imóveis Comerciais de pequeno-médio porte e glebas vagas. Possui fácil acesso a um trevo com sentido SP Capital e a Rua Doutor Luiz Mendes de Almida, que liga ao centro da cidade de Sorocaba-SP.

Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é baixa, o nível de demanda é baixa, possuindo baixa liquidez para locação e baixa liquidez para venda.

Apresentamos a seguir uma análise swot sucinta da propriedade, identificando os pontos fortes e fracos, oportunidades e fraquezas do imóvel.

	POSITIVOS	NEGATIVOS
IMÓVEL	boa localização	topografia
	boa visibilidade	proximidade a área industrial
	zoneamento restrito	
MERCADO	proximidade ao centro	Oscilação de preços na região
	baixa oferta de imóveis comparativos	Alta especulação na região
	região consolidada	Região em desenvolvimento

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

TERRENO

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO		
Descrição Imóvel:	Gleba	
Frente	Irregular	m ²
Topografia:	Regular- Aclive de 10 a 20%	
Área de Terreno - Matrícula 54.822	6.394,93	m ²
Área não Edificante	-	m ²
Área Equivalente - Matrícula 54.822	6.394,93	m²
Área de Terreno - Matrícula 54.823	6.448,65	m ²
Área não Edificante	-	m ²
Área Equivalente - Matrícula 54.823	6.448,65	m²
Área de Terreno - Matrícula 54.825	4.252,56	m ²
Área não Edificante	-	m ²
Área Equivalente - Matrícula 54.825	4.252,56	m²
Área de Terreno - Matrícula 54.826	4.607,93	m ²
Área não Edificante	-	m ²
Área Equivalente - Matrícula 54.826	4.607,93	m²
Área de Terreno - Matrícula 70.777	12.455,37	m ²
Área não Edificante (faixa rodovia)	1.000,00	m ²
Área Equivalente - Matrícula 70.777	11.455,37	m²
Área de Terreno - Matrícula 79.424	91.909,38	m ²
Área não Edificante (faixa rodovia)	320,00	m ²
Área não Edificante -RIO IPANEMINHA	9.000,00	m ²
Área Equivalente - Matrícula 79.424	83.489,38	m²
Área de Terreno Total	126.068,82	m ²
Área de Terreno Equivalente Total	116.648,82	m²
Formato:	irregular	
Fonte:	Área de terreno informada conforme Matrícula.	

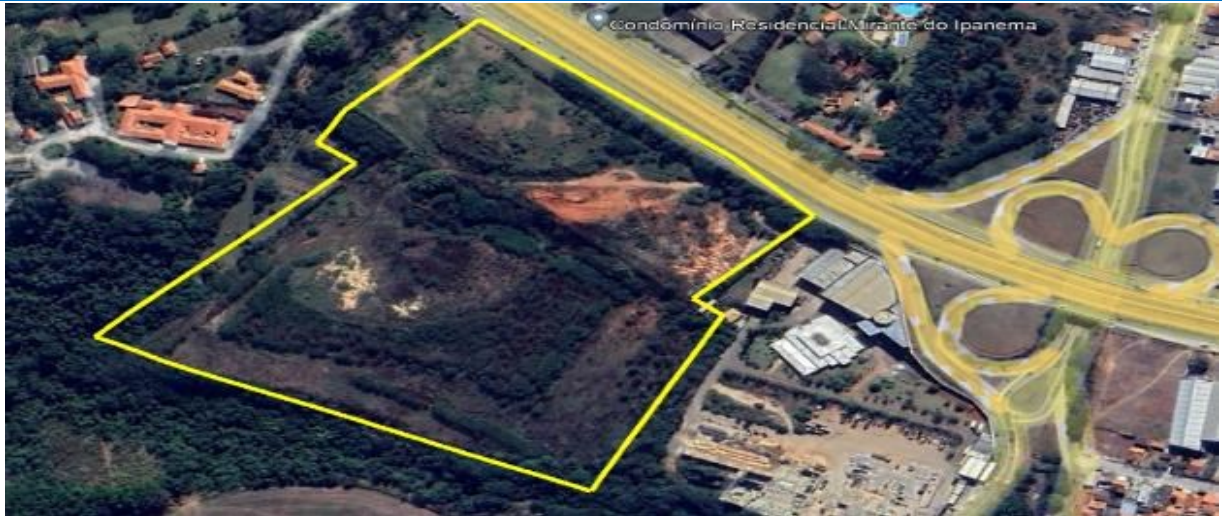
OBSERVAÇÕES

* Objeto de avaliação é composto por 6 terrenos, desmembrados de uma área maior de 208.484,55 m².

** Matrícula 54.822 (Gleba 4) cita um terreno de 6.394,93 m², matrícula 54.823 (Gleba 5) um terreno de 6.448,65 m², matrícula 54.825 (Gleba 7) um terreno de 4.252,56 m², matrícula 54.826 (Gleba 8) um terreno de 4.607,93 m², matrícula 70.777 (Gleba 6) um terreno de 12.455,37m² e matrícula 79.424 (Gleba Remanescente) um terreno de 91.909,38 m², totalizando 126.068,82 m².

*** Terreno matrícula 70.777 possui uma Área Não Edificante com frente para a Rodovia estimado em 1.000,00 m². Matrícula 79.424 possui uma Área Não Edificante – Frente Rodovia estimado em 320,00 m² e uma faixa non edificanti (paralela ao Rio Ipaneminha) estimada em 9.000,00m² . Área equivalente terreno matrícula 70.777 de 11.455,37m² e área equivalente terreno matrícula 79.424 de 83.489,38, m². Área de Terreno Equivalente Total de 116.648,82 m². Para estimativa da área equivalente foi aplicado peso de 10% para a faixa non edificanti do Rio Ipaneminha. Já as as faixas non edificantis devido a ampliação da Rodovia foram desconsideradas para calculo.

CROQUI - TERRENO TOTAL



SOBREPOSIÇÃO PLANTA



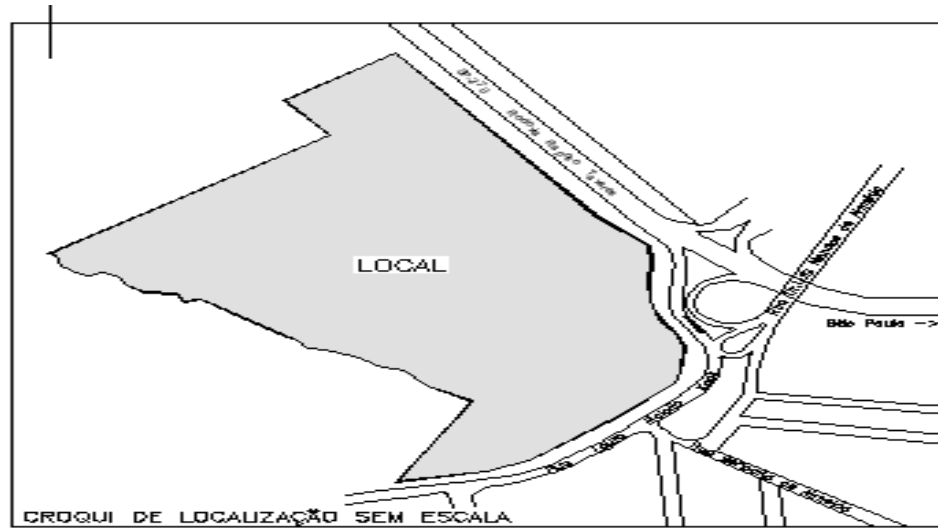
SOBREPOSIÇÃO CROQUI



DETALHE ÁREA NÃO EDIFICANTE RODOVIA E RIO IPANEMINHA



PLANTA DO IMÓVEL



QUADRO DE ÁREAS

A seguir apresentamos as áreas fornecidas pelo cliente.

DESCRIÇÃO ÁREAS	ÁREA (M²)	FONTE
Área de Terreno - Matrícula 54.822	6.394,93	Matrícula
Área de Terreno - Matrícula 54.823	6.448,65	Matrícula
Área de Terreno - Matrícula 54.825	4.252,56	Matrícula
Área de Terreno - Matrícula 54.826	4.607,93	Matrícula
Área de Terreno - Matrícula 70.777	12.455,37	Matrícula
Área de Terreno - Matrícula 79.424	91.909,38	Matrícula
TOTAL	126.068,82	m²

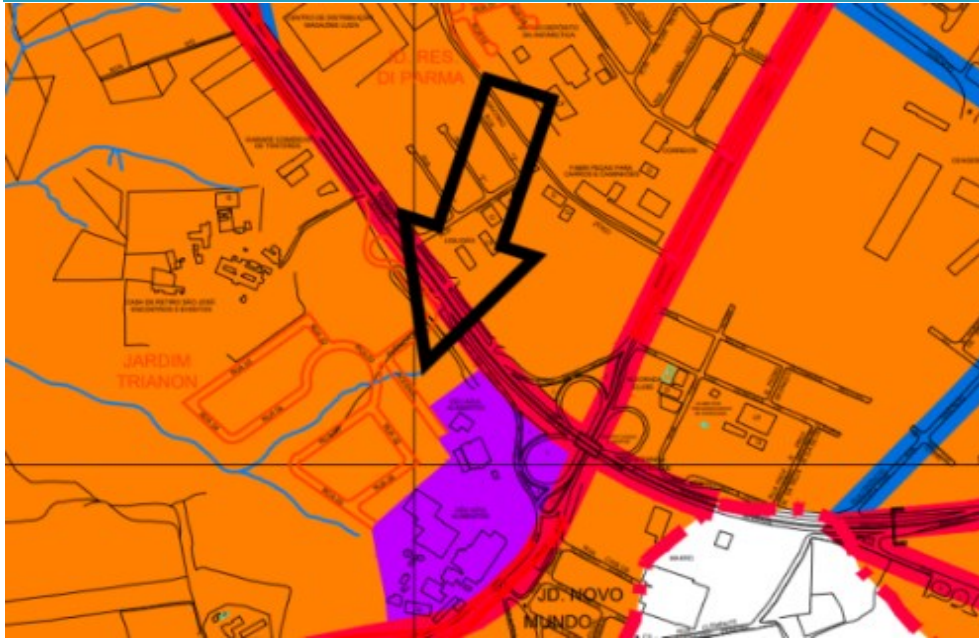
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA DO IMÓVEL	
Número da matrícula	54.822
Área de terreno da matrícula	6.394,93
Área construída da matrícula	N/I
Nome do proprietário	Banco Santander
Data da matrícula	08/10/2018
MATRÍCULA DO IMÓVEL	
Número da matrícula	54.822
Área de terreno da matrícula	6.394,93
Área construída da matrícula	N/I
Nome do proprietário	Banco Santander
Data da matrícula	08/10/2018
MATRÍCULA DO IMÓVEL	
Número da matrícula	54.822
Área de terreno da matrícula	6.394,93
Área construída da matrícula	N/I
Nome do proprietário	Banco Santander
Data da matrícula	08/10/2018
MATRÍCULA DO IMÓVEL	
Número da matrícula	54.822
Área de terreno da matrícula	6.394,93
Área construída da matrícula	N/I
Nome do proprietário	Banco Santander
Data da matrícula	08/10/2018
MATRÍCULA DO IMÓVEL	
Número da matrícula	54.822
Área de terreno da matrícula	6.394,93
Área construída da matrícula	N/I
Nome do proprietário	Banco Santander
Data da matrícula	08/10/2018
MATRÍCULA DO IMÓVEL	
Número da matrícula	54.822
Área de terreno da matrícula	6.394,93
Área construída da matrícula	N/I
Nome do proprietário	Banco Santander
Data da matrícula	08/10/2018
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU) NÃO FOI FORNECIDO	

ZONEAMENTO

CARACTERÍSTICAS DO ZONEAMENTO	
Município que reje a lei de zoneamento:	Sorocaba-SP
Lei atual:	Lei Nº 11.022, de 16 de dezembro de 2014
Zoneamento:	ZR2 - Zona Residencial 2
Usos previstos pelo zoneamento atual:	Residencial e Não Residencial de poucos incômodos para a população residente
Usos proibidos	Industrial e Comercial de Grande Porte
Uso atual do imóvel:	Lote vago
Uso atual permitido?	sim
Imóvel é tombado/preservado?	Não se Aplica
Uso proposto (situação paradigma):	Não se Aplica
Variação do zoneamento aplicável?	Não se Aplica
O uso proposto é permitido?	sim
Provável alteração de zoneamento?	Não
Mudança para:	Não se Aplica
Pedido de alteração do zoneamento aplicável?	Não se Aplica
Coefficiente de Aproveitamento	2,50
Taxa de Ocupação	60,0%
Obervação	De acordo com Plano Diretor a Zona Residencial 2, onde o objeto de avaliação está inserido, é permitido o uso residencial de média densidade e para uso não residenciais apenas os que causem pouco incômodo para a população residente, sendo assim, Galpões Logísticos, Transportadora e Indústrias estão proibidas.

MAPA DE ZONEAMENTO - VISÃO GERAL



DETALHE DOS PARÂMETROS

Art. 19 Nas Zonas Residenciais 2 - ZR2, que inclui em sua maior parte bairros já consolidados e utilizados preferencialmente por uso residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

- I - estimular o uso residencial de média densidade;
- II - permitir usos não residenciais, desde que causem poucos incômodos para a população residente;
- III - fixar índices urbanísticos que permitam a adoção de padrões variados de edificações com soluções térreas ou verticalizadas.

DETALHE DOS PARÂMETROS

CATEGORIAS DE USOS PERMITIDOS POR ZONAS	
ZONAS DE USO	USOS PERMITIDOS
Zona Central - ZC	RL, RG, RT, RSI, PGTI, GRN, GRD, CSI-1, CSI-2, CSI-3, TL, UE
Zona Predominantemente Institucional - ZPI	RL, RG, RT, RSI, PGTI, GRN, GRD, CSI-1, CSI-2, CSI-3, TL, UE
Zona Residencial 1 - ZR1	RL, RG, RT, RSI, CSI-2, CSI-3, UE
Zona Residencial 2 - ZR2	RL, RG, RT, RSI, CSI-1, CSI-2, CSI-3, TL, UE

SEÇÃO I

CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

Art. 104 Para os efeitos desta Lei e de sua regulamentação, os diversos usos urbanos são

<https://leismunicipais.com.br/l1/sp/s/2014/11/03/11022/lei-ordinaria-n-11022-2014-dispoe-sobre-a-revisao-do-plano-diret...> 34/51

11/09/2018

Lei Ordinária 11022/2014 de Sorocaba SP

classificados segundo seus requisitos de localização, nas diversas zonas urbanas de que trata o art. 15, e seu potencial de gerar conflitos de vizinhança, sendo instituídas as seguintes categorias:

I - Uso Residencial - R, correspondendo a local de moradia permanente, que incluem:

- a) RL - uso residencial em lotes - residências unifamiliares isoladas, geminadas ou agrupadas; prédios de apartamentos, conjuntos residenciais implantados em lotes; habitações coletivas, excluídos hotéis e motéis;
- b) RG - uso residencial em glebas - conjuntos residenciais implantados em glebas não previamente parceladas para fins urbanos;
- c) RT - uso residencial com apoio terapêutico - conjunto residencial com prestação de serviços internos gerais, médicos e terapêuticos;
- d) RSI - uso residencial com serviços internos ou privativos - conjuntos residenciais com prestação de serviços internos gerais: manutenção e conservação, recreação e lazer, e alimentação.

II - Polos Geradores de Tráfego - PGT, compreendendo:

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas da proposta de projeto do imóvel avaliado e a localização dentro da região em que ele está inserido.

De acordo com as "Normas", no planejamento da 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 possível.

A coleta de elementos comparativos foi baseada em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as "Normas":

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, 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.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- **Fator área:** Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa. O cálculo se dá da seguinte forma:

$$\text{Fator Área} = (\text{Área do Elemento Comparativo} \div \text{Área do Avaliando})^{(1/4 \text{ ou } 1/8)}$$

Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado a potência de 0,25. Caso seja superior a 30%, é elevado a potência de 0,125.

- **Fator de localização:** Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

- **Fator de oferta ou Elasticidade de Negociação:** Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado. A seguir apresentamos tabela de fatores a serem aplicados devido a elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

FATOR	CRITÉRIO DE ATRIBUIÇÃO
1,00	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,90 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
≤ 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Dificil Absorção no Mercado

Fonte: Cushman & Wakefield Benchmark;

• **Fator topografia:** Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.

O fator topografia é calculado pela fórmula abaixo:

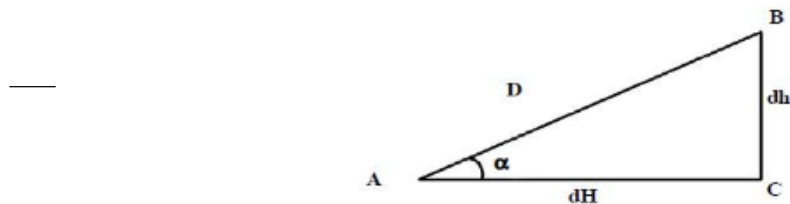
$$\text{Fator Topografia} = \frac{\text{Nota Topografia Objeto de Avaliação}}{\text{Nota Topografia Elemento Comparativo}}$$

A Nota ou fator é estimado em função da tabela baixo:

TOPOGRAFIA		
DECLIVIDADE (%)	FATOR OU NOTA	CONCEITO
0	1	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Declive até 5%	1,05	Bom - quase plana com D <5%
Declive de 5% a 10%	1,11	Regular- Declive de 5% a 10%
Declive de 10% até 20%	1,25	Ruim- Declive de 10% até 20%
Declive de 20% a 30%	1,43	Muito Ruim- Declive de 20% a 30%
Acive até 10%	1,05	Bom- Acive até 10%
Acive de 10 a 20%	1,11	Regular- Acive de 10 a 20%
Acive acima de 20%	1,18	Ruim- Acive acima de 20%
Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m	1,11	Regular- Abaixo Nível da Rua de 1,00m a 2,50m
Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m	1,25	Ruim- Abaixo do Nível da rua de 2,50m a 4,0m
Acima Nível da Rua até 2,0m	1	Muito Bom- Acima Nível da Rua até 2,0m
Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m	1,11	Regular- Acima do Nível da rua de 2,0m a 4,0m

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE)

Declividade (D) = Cálculo da relação entre a distância horizontal e vertical de 02 pontos distintos em um terreno, conforme a fórmula a seguir.



Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

Comparativo 01 - Terreno



Endereço	Rodovia Raposo Tavares - Jardim Novo Mundo, Sorocaba-SP
área de terreno (m²)	5.927,36
Área de Preservação (m²)	-
Área Útil Terreno (m²)	5.927,36
Fator Equivalencia APP	-
Área Equivalente de Terreno (m²)	5.927,36
Preço Pedido (R\$)	6.000.000,00
Valor Unitário Pedido (R\$/m²)	1.012,26
Topografia	Bom - quase plana com D <5%
Frente (m)	55,00
Esquina	não
Frentes Múltiplas	1 frente
Especulação	Alta
Existe Construção no Terreno?	não
Zoneamento	ZR2 - Zona Residencial 2
Taxa de Ocupação	60%
Coef. De Aproveitamento Máximo	2,50

Comparativo 02 - Terreno


Endereço	Rua Ophélia Santucci Romano - Chacaras Reunidas São Jorge, Sorocaba - SP
Área de terreno (m²)	8.977,00
Área de Preservação (m²)	-
Área Útil Terreno (m²)	8.977,00
Fator Equivalencia APP	-
Área Equivalente de Terreno (m²)	8.977,00
Preço Pedido (R\$)	8.976.000,00
Valor Unitário Pedido (R\$/m²)	999,89
Topografia	Bom - quase plana com D <5%
Frente (m)	57,00
Esquina	Sim
Frentes Múltiplas	2 Frentes
Especulação	Alta
Existe Construção no Terreno?	não
Zoneamento	ZR2 - Zona Residencial 2
Taxa de Ocupação	60%
Coef. De Aproveitamento Máximo	2,50

Comparativo 03 - Terreno



Endereço	Rua Laura Maiello Kook - Jardim Novo Mundo, Sorocaba - SP
área de terreno (m²)	13.948,00
Área de Preservação (m²)	-
Área Útil Terreno (m²)	13.948,00
Fator Equivalencia APP	-
Área Equivalente de Terreno (m²)	13.948,00
Preço Pedido (R\$)	7.500.000,00
Valor Unitário Pedido (R\$/m²)	537,71
Topografia	Bom - quase plana com D <5%
Frente (m)	113,00
Esquina	Não
Frentes Múltiplas	1 frente
Especulação	Alta
Existe Construção no Terreno?	Não
Zoneamento	ZR2 - Zona Residencial 2
Taxa de Ocupação	60%
Coef. De Aproveitamento Máximo	2,50

Comparativo 04 - Terreno



Endereço	Rodovia Raposo Tavares, 106 - Vila Artura, Sorocaba - SP
área de terreno (m²)	21.260,00
Área de Preservação (m²)	13.000,00
Área Útil Terreno (m²)	8.260,00
Fator Equivalencia APP	0,10
Área Equivalente de Terreno (m²)	9.560,00
Preço Pedido (R\$)	5.000.000,00
Valor Unitário Pedido (R\$/m²)	523,01
Topografia	Regular- Declive de 5% a10%
Frente (m)	45,00
Esquina	Não
Frentes Múltiplas	1 frente
Especulação	Alta
Existe Construção no Terreno?	Não
Zoneamento	ZR2 - Zona Residencial 2
Taxa de Ocupação	60%
Coef. De Aproveitamento Máximo	2,50

Comparativo 05 - Terreno


Endereço	Rua Antônio Aparecido Ferraz, 1 - Parque Santa Isabel, Sorocaba - SP
área de terreno (m²)	7.800,00
Área de Preservação (m²)	-
Área Útil Terreno (m²)	7.800,00
Fator Equivalencia APP	-
Área Equivalente de Terreno (m²)	7.800,00
Preço Pedido (R\$)	10.000.000,00
Valor Unitário Pedido (R\$/m²)	1.282,05
Topografia	Muito Bom - sem declividade ou Plano
Frente (m)	63,00
Esquina	não
Frentes Múltiplas	1 frente
Especulação	Alta
Existe Construção no Terreno?	Não
Zoneamento	ZR2 - Zona Residencial 2
Taxa de Ocupação	60%
Coef. De Aproveitamento Máximo	2,50

Comparativo 06 - Terreno

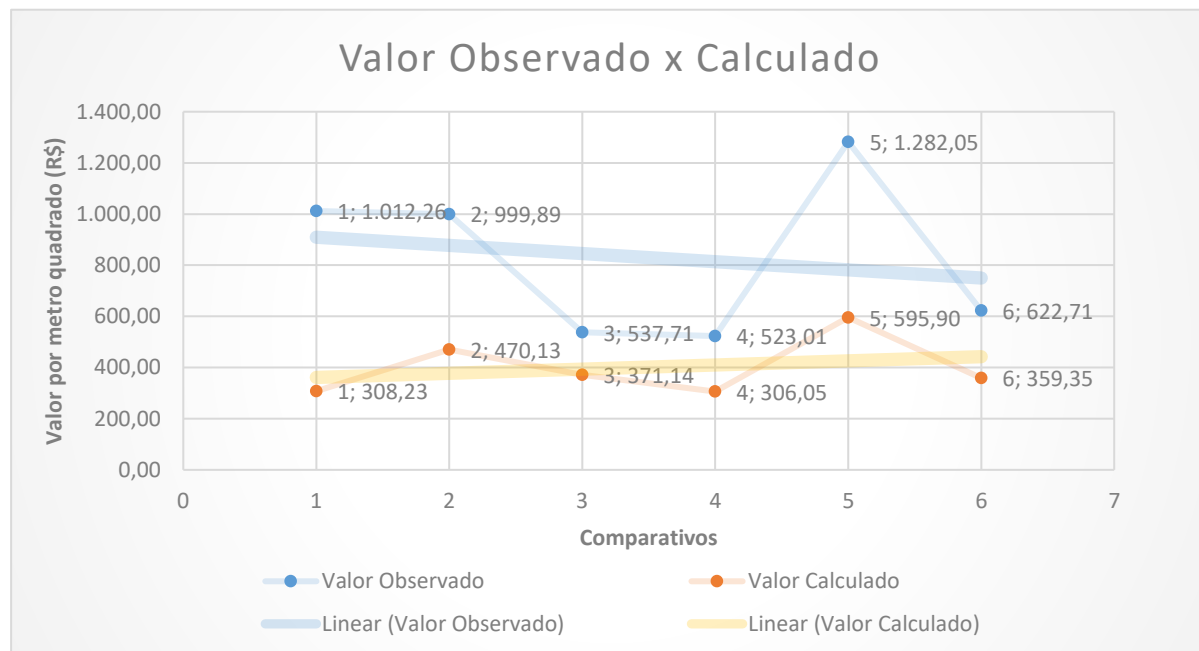

Endereço	Rua Antônio Aparecido Ferraz, 1 - Parque Santa Isabel, Sorocaba - SP
área de terreno (m²)	2.730,00
Área de Preservação (m²)	-
Área Útil Terreno (m²)	2.730,00
Fator Equivalencia APP	0,30
Área Equivalente de Terreno (m²)	2.730,00
Preço Pedido (R\$)	1.700.000,00
Valor Unitário Pedido (R\$/m²)	622,71
Topografia	Bom - quase plana com D <5%
Frente (m)	39,00
Esquina	sim
Frentes Múltiplas	Não
Especulação	Alta
Existe Construção no Terreno?	Não
Zoneamento	ZR2 - Zona Residencial 2
Taxa de Ocupação	60%
Coef. De Aproveitamento Máximo	2,50

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES - SITUAÇÃO PARADIGMA

Endereço	Unitário Bruto (com peso de construção) por m² de Terreno (R\$/m²)	Custo Depreciado de Construção Existente (R\$)	Unitário Puro de Terreno (sem peso de construção) em R\$/m²	Fator Especulação ou Fonte	Fator Área	Fator Topografia	Fator Localização	Fator Testada	Outros1	Fator Acumulado	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²) por Área de Terreno Equivalente Total	Valor Unitário Saneado (R\$/m²) por Área de Terreno Equivalente Total
Rodovia Raposo Tavares - Jardim Novo Mundo, Sorocaba-SP	1.012,26	0,00	1.012,26	0,70	0,69	0,95	0,80	1,00	1,00	0,43	308,23	308,23
Rua Ophélia Santucci Romano - Chacaras Reunidas Sao Jorge, Sorocaba - SP	999,89	0,00	999,89	0,70	0,73	0,95	1,00	1,00	1,00	0,67	470,13	470,13
Rua Laura Maiello Kook - Jardim Novo Mundo, Sorocaba - SP	537,71	0,00	537,71	0,80	0,77	0,95	1,15	1,00	1,00	0,86	371,14	371,14
Rodovia Raposo Tavares, 106 - Vila Artura, Sorocaba - SP	523,01	0,00	523,01	0,80	0,73	1,00	1,00	1,00	1,00	0,73	306,05	306,05
Rua Antônio Aparecido Ferraz, 1 - Parque Santa Isabel, Sorocaba - SP	1.282,05	0,00	1.282,05	0,70	0,71	0,90	1,05	1,00	1,00	0,66	595,90	
Rua Giacomo Zorzi - Vila Rica, Sorocaba - SP	622,71	0,00	622,71	0,80	0,63	0,95	1,15	1,00	1,00	0,72	359,35	359,35
Média											401,80	362,98

TRATAMENTO DA AMOSTRA

HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES	
HOMOGENEIZAÇÃO	-
Limite superior (+30%):	522,34
Limite inferior (-30%):	281,26
Intervalo de Confiança:	30,00%
Número de elementos:	6,00
Limite superior:	407,01
Limite inferior:	318,95
Intervalo de Confiança:	44,03
Amplitude do Intervalo de Confiança:	24,26%
Desvio Padrão:	66,71
Distr. "t" Student:	1,48
Coeficiente (Desvio/MAs):	18,38%
Número de elemetos após saneamento:	5,00
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	362,98
Área de Terreno Equivalente Total	116.648,82
Valor de Mercado Todas Matrículas	42.341.309,18
Valor de Mercado Todas Matrículas Arredondado	42.341.000,00





DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL PELO MÉTODO INVOLUTIVO - VENDA DE LOTES

O cálculo de valor através do MÉTODO INVOLUTIVO baseia-se na vocação mais provável da propriedade. Uma vez identificada tal vocação que maximiza o retorno financeiro do proprietário, simulamos um desenvolvimento imobiliário hipotético baseado em parâmetros de mercado consagrados e adequados para a região na qual o imóvel está inserido.

Vale ressaltar que para a simulação não foram feitas consultas formais nos órgãos responsáveis para conclusão da viabilidade legal do negócio, a análise foi baseada somente na legislação vigente disponível para consulta pública.

Devido a sua localização e as condições de mercado, o terreno em estudo apresenta vocação para o desenvolvimento de empreendimento

O PRODUTO

Dessa forma, devido às características físicas e restrições de uso, ocupação e parcelamento, consideramos o desenvolvimento do seguinte empreendimento:

Empreendimento residencial formado por um Loteamento residencial aproximadamente 70 lotes de 800,00 m². Tais configurações foram determinadas em função das características básicas de loteamentos da região circunvizinha.

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de venda para unidade habitacional na região.

CÁLCULO DO VALOR DA UNIDADE BÁSICA PARA ESTIMATIVA DO VOLUME GERAL DE VENDAS DO EMPREENDIMENTO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas da proposta de projeto do imóvel avaliado e a localização dentro da região em que ele está inserido.

De acordo com as “Normas”, no planejamento da 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 possível.

A coleta de elementos comparativos foi baseada em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

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.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- **Fator área:** Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa. O cálculo se dá da seguinte forma:

$$\text{Fator Área} = (\text{Área do Elemento Comparativo} \div \text{Área do Avaliando})^{(1/4 \text{ ou } 1/8)}$$

Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado a potência de 0,25. Caso seja superior a 30%, é elevado a potência de 0,125.

- **Fator de localização:** Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

- **Fator de oferta ou Elasticidade de Negociação:** Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado. A seguir apresentamos tabela de fatores a serem aplicados devido a elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

Oferta - Elasticidade de Negociação	
Fator	Conceito
1,0	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,9 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
< = 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Difícil Absorção no Mercado

• **Fator padrão:** Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infra-estrutura predial, classificação do imóvel, etc

O fator padrão é calculado dividindo-se o Fator IBAPE (FC) de tipologia construtiva de cada imóvel, conforme tabela abaixo.

Padrão Construtivo	
Descrição	Fator (FC)
I.1.1 Barraco Rústico	0,090
I.1.2 Barraco Simples	0,156
I.2.1 Casa Rústico	0,420
I.2.2 Casa Proletário	0,576
I.2.3 Casa Econômico	0,786
I.2.4 Casa Simples	1,056
I.2.5 Casa Médio	1,386
I.2.6 Casa Superior	1,776
I.2.7 Casa Fino	2,436
I.2.8 Casa Luxo	2,890
I.3.1 Apartamento Econômico	0,810
I.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,266
I.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,470
I.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,746
I.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,926
I.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	2,226
I.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,406

Padrão Construtivo	
1.3.5 Apartamento Fino	3,066
1.3.6 Apartamento Luxo	3,490
2.1.1 Escritório Econômico	0,780
2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	1,206
2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,410
2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,656
2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,836
2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	2,046
2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,286

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE)

- **Fator depreciação:** Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

TABELA - DEPRECIAÇÃO ROSS HEIDECK								
Idade em %	Estado de Conservação							
de duração	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,990	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,988	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,985	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,982	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,979	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,977	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,974	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,971	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,968	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,966	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,963	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,960	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,957	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,954	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,951	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,948	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,945	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela anterior apresenta somente os percentuais de vida remanescente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos os detalhes dos elementos comparativos utilizados no Método Comparativo para determinar valor de Venda das unidades básicas que irão compor Volume Geral de Vendas do Involutivo.

Comparativo 1 - Lote

Tipo Imóvel	Lote
Endereço Completo	Avenida Cannes, 100 - Jardim Residencial Saint Patrick, Sorocaba - SP
Área de Terreno	1.000,00
Preço Pedido (R\$)	600.000,00
Especulação	Normal

Comparativo 2 - Lote

Tipo Imóvel	Lote
Endereço Completo	Rua Laura Maiello Kook - Ibirapuera Res., Sorocaba - SP
Área de Terreno	1.169,00
Preço Pedido (R\$)	320.000,00
Especulação	Normal

Comparativo 3 - Lote

Tipo Imóvel	Lote
Endereço Completo	Rua Cosmo Chichitano, 10 - Residencial Villa do Bosque, Sorocaba - SP
Área de Terreno	697,00
Preço Pedido (R\$)	550.000,00
Especulação	Normal

Comparativo 4 - Lote

Tipo Imóvel	Lote
Endereço Completo	Rua Cosmo Chichitano, 10 - Residencial Villa do Bosque, Sorocaba - SP
Área de Terreno	710,00
Preço Pedido (R\$)	590.000,00
Especulação	Normal

Comparativo 5 - Lote

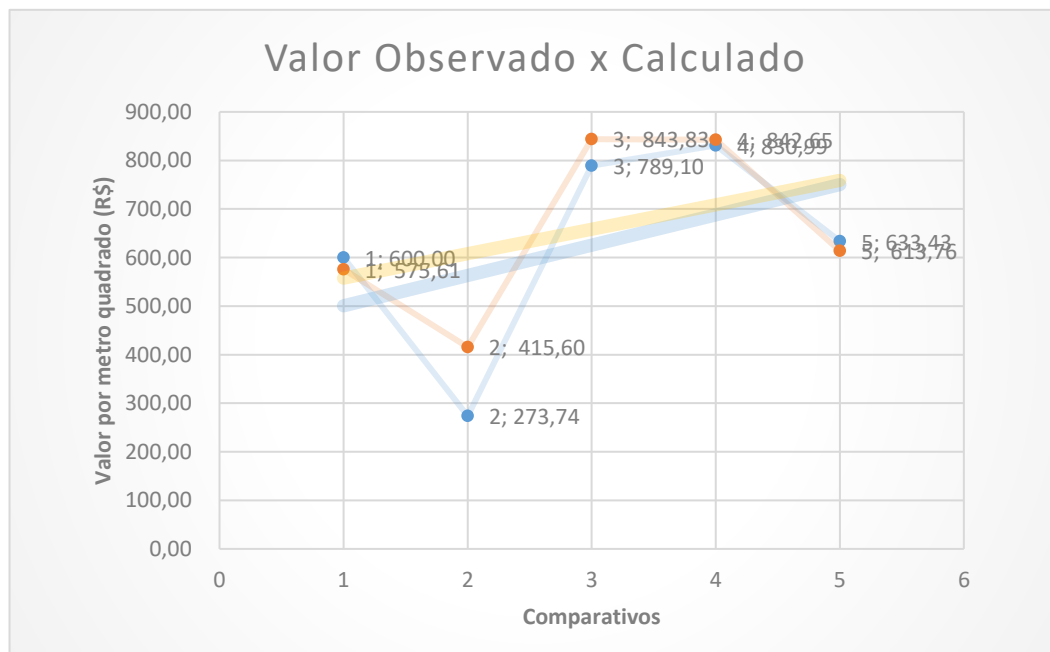
Tipo Imóvel	Lote
Endereço Completo	Avenida Cannes, 100 - Jardim Residencial Saint Patrick, Sorocaba - SP
Área de Terreno	1.083,00
Preço Pedido (R\$)	686.000,00
Especulação	Normal

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES - COMPARATIVO BÁSICO PARA UNIDADE DE LOTE

Endereço	Valor Unitário por Área Terreno em R\$/m²	Fonte	Área	Consolidação do loteamento	Idade	Topografia	Localizaçã o	INFRA	Fator Acumula do (R\$/m²)	Unit. Homogeneizado (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
Avenida Cannes, 100 - Jardim Residencial Saint Patrick, Sorocaba - SP	600,00	0,90	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	575,61	575,61
Rua Laura Maiello Kook - Ibirapuera Res., Sorocaba - SP	273,74	0,90	1,09	1,00	1,00	1,00	1,10	1,50	1,69	415,60	
Rua Cosmo Chichitano, 10 - Residencial Villa do Bosque, Sorocaba - SP	789,10	0,90	1,04	0,90	1,00	1,00	1,00	1,25	1,19	843,83	843,83
Rua Cosmo Chichitano, 10 - Residencial Villa do Bosque, Sorocaba - SP	830,99	0,85	1,04	0,90	1,00	1,00	1,00	1,25	1,19	842,65	842,65
Avenida Cannes, 100 - Jardim Residencial Saint Patrick, Sorocaba - SP	633,43	0,90	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	613,76	613,76
									Média	658,29	718,96

TRATAMENTO DA AMOSTRA

TRATAMENTO DA AMOSTRA - COMPARATIVO UNIDADE BÁSICA INVOLUTIVO	
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	855,77
Limite inferior (-30%):	460,80
Intervalo de Confiança:	30,0%
Número de elementos:	5,00
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²):	658,29
SANEAMENTO	
Limite superior:	863,31
Limite inferior:	574,61
Intervalo de Confiança:	95,27
Amplitude do Intervalo de Confiança:	27%
Desvio Padrão:	144,35
Distr. "t" Student:	1,48
Coeficiente (Desvio/MAs):	20%
Número de elemetos após saneamento:	5,00
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	718,96
Valor da Unidade Básica: (R\$)	431.375,75
Valor da Unidade Básica Arredondado: (R\$)	431.400,00



MAPA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE LOTE UTILIZADOS NO CÁLCULO DO VALOR DA UNIDADE BÁSICA



**FOTOS COMPARATIVAS UTILIZADAS NA AMOSTRAGEM PARA COMPOSIÇÃO DO VGV PARA
MÉTODO INVOLUTIVO - VENDA DE LOTES**



COMPARATIVO 1



COMPARATIVO 2



COMPARATIVO 3



COMPARATIVO 4



COMPARATIVO 5

RESUMO DE CÁLCULO PELO MÉTODO INVOLUTIVO - SIMULAÇÃO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL - VENDA DE LOTES

DADOS GERAIS DO PROJETO			
Área de Terreno Total do Imóvel (A):	126.068,82	m²	
Área não edificanti ou não aproveitável (B):	1.320,00	m²	
Área Útil (A-B):	124.748,82		
Coeficiente de Aproveitamento:	2,00	a ser aplicado sobre Área total	
Coeficiente de Aproveitamento:	60%	a ser aplicado sobre área útil	
Gabarito de Altura:	-	em número de pavimentos (considerando 1 andar = 3m de pé direito)	
Projeção Máxima Permitida:	74.849,29	m²	
Área para Desenvolvimento	74.849,29	m²	%
Áreas Verdes	7.484,93	m²	10%
Espaços Livres de uso público	3.742,46	m²	5%
Sistemas de Circulação	7.484,93	m²	10%
Área Útil de Lotes:	56.136,97	m²	
Percentual de Área Útil	44,53%		
Área Padrão de 1 lote	600,00		
Número Total de Lotes	94	-	

RECEITA ESTIMADA - VGV		R\$	40.360.212,08
Unitário da Unidade Básica (R\$/m²)	718,96		
Impostos	(4% da receita bruta)	R\$	1.614.408,48
Despesas de comercialização (P&P + corretagem)	(3% da receita)	R\$	1.210.806,36
Receita Líquida Estimada		R\$	37.534.997,24
CUSTOS DE IMPLANTAÇÃO			
Serviços de Topografia	(R\$12/m²)	R\$	685.151,71
Terraplanagem Média	(R\$6/m²)	R\$	308.865,60
Rede de Água Potável	(R\$13/m²)	R\$	717.205,92
Rede de Esgoto	(R\$26/m²)	R\$	1.448.446,07
Drenagem de Águas Pluviais, Guias e Sarjetas	(R\$9/m²)	R\$	500.348,80
Pavimentação	(R\$27/m²)	R\$	1.540.398,43
Rede de Iluminação Pública	(R\$3/m²)	R\$	194.009,36
Encargos financeiros	(14% ao ano)	R\$	755.219,63
Contingências	(5% do custo da obra)	R\$	269.721,29
Total de Custos		R\$	6.419.366,82
Valor Residual		R\$	31.115.630,42
Custos de aquisição	(3% do valor da compra)		
Lucro esperado	(30% sobre o custo do terreno)		
VALOR NOMINAL DO IMÓVEL :		R\$	23.395.210,84
Valor Unitário por Área de Terreno Total (R\$/m²)		R\$	185,57
LUCRO =		R\$	7.018.563,25
Refazendo lucro =	19% % sobre a receita liquida		
	109% % sobre o custo total		
	30% % sobre o custo do terreno		
Prazo para Desenvolvimento do Empreendimento:			4,00
Taxa de Desconto a Valor Presente:			10,00%
VALOR DO TERRENO HOJE :		R\$	15.979.243,79
VALOR DO TERRENO POR M²:		R\$	126,75

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL PELO MÉTODO INVOLUTIVO - VENDA DE APARTAMENTOS

O cálculo de valor através do MÉTODO INVOLUTIVO baseia-se na vocação mais provável da propriedade. Uma vez identificada tal vocação que maximiza o retorno financeiro do proprietário, simulamos um desenvolvimento imobiliário hipotético baseado em parâmetros de mercado consagrados e adequados para a região na qual o imóvel está inserido.

Vale ressaltar que para a simulação não foram feitas consultas formais nos órgãos responsáveis para conclusão da viabilidade legal do negócio, a análise foi baseada somente na legislação vigente disponível para consulta pública.

Devido a sua localização e as condições de mercado, o terreno em estudo apresenta vocação para o desenvolvimento de empreendimento

O PRODUTO

Dessa forma, devido às características físicas e restrições de uso, ocupação e parcelamento, consideramos o desenvolvimento do seguinte empreendimento:

Empreendimento residencial formado por um Condomínio Vertical de Apartamentos residenciais com 1.824 apartamentos de padrão baixo, divididos em 57 torres com 8 apartamentos por andar. Tais configurações foram determinadas em função das características básicas de edifícios da região circunvizinha.

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de venda para unidade habitacional na região.

CÁLCULO DO VALOR DA UNIDADE BÁSICA PARA ESTIMATIVA DO VOLUME GERAL DE VENDAS DO EMPREENDIMENTO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas da proposta de projeto do imóvel avaliado e a localização dentro da região em que ele está inserido.

De acordo com as “Normas”, no planejamento da 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 possível.

A coleta de elementos comparativos foi baseada em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

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.

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda e/ou locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da/do (i) disponibilidade de ofertas de venda e locação de propriedades similares (ii) a verificação

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- **Fator área:** Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa. O cálculo se dá da seguinte forma:

$$\text{Fator Área} = (\text{Área do Elemento Comparativo} \div \text{Área do Avaliando})^{(1/4 \text{ ou } 1/8)}$$

Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado a potência de 0,25. Caso seja superior a 30%, é elevado a potência de 0,125.

- **Fator de localização:** Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- **Fator de oferta ou Elasticidade de Negociação:** Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado. A seguir apresentamos tabela de fatores a serem aplicados devido a elasticidade de negociação, que varia conforme oferta e demanda e tipologia do imóvel.

Oferta - Elasticidade de Negociação	
Fator	Conceito
1,0	Imóvel Transacionado
0,99 - 0,95	Elasticidade de negociação baixa - Mercados Maduros Com Maior Demanda que Oferta
0,9 - 0,94	Elasticidade de Negociação Normal Em Condições Normais de Mercado
0,80 - 0,89	Elasticidade de Negociação Alta - Mercados onde a Oferta é Maior que a Demanda
< = 0,79	Elasticidade de Negociação Muito Alta - Mercados em Claro Desequilíbrio e/ou Ativos Atípicos com Dificil Absorção no Mercado

• **Fator padrão:** Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infra-estrutura predial, classificação do imóvel, etc

O fator padrão é calculado dividindo-se o Fator IBAPE (FC) de tipologia construtiva de cada imóvel, conforme tabela abaixo.

Padrão Construtivo	
Descrição	Fator (FC)
I.1.1 Barraco Rústico	0,090
I.1.2 Barraco Simples	0,156
I.2.1 Casa Rústico	0,420
I.2.2 Casa Proletário	0,576
I.2.3 Casa Econômico	0,786
I.2.4 Casa Simples	1,056
I.2.5 Casa Médio	1,386
I.2.6 Casa Superior	1,776
I.2.7 Casa Fino	2,436
I.2.8 Casa Luxo	2,890
I.3.1 Apartamento Econômico	0,810
I.3.2.1 Apartamento Simples s/ Elevador	1,266
I.3.2.2 Apartamento Simples c/ Elevador	1,470
I.3.3.1 Apartamento Médio s/ Elevador	1,746
I.3.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	1,926
I.3.4.1 Apartamento Superior s/ Elevador	2,226
I.3.4.2 Apartamento Superior c/ Elevador	2,406

Padrão Construtivo	
1.3.5 Apartamento Fino	3,066
1.3.6 Apartamento Luxo	3,490
2.1.1 Escritório Econômico	0,780
2.1.2.1 Escritório Simples s/ Elevador	1,206
2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	1,410
2.1.3.1 Escritório Médio s/ Elevador	1,656
2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador	1,836
2.1.4.1 Escritório Superior s/ Elevador	2,046
2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	2,286

Fonte: Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (NORMA IBAPE)

- **Fator depreciação:** Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção. Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

O Kd é estimado conforme estado de conservação e percentual de vida remanescente (idade aparente/vida útil), conforme a tabela de Ross Heideck a seguir:

TABELA - DEPRECIAÇÃO ROSS HEIDECK								
Idade em %	Estado de Conservação							
de duração	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,990	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,988	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,985	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,982	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,979	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,977	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,974	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,971	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,968	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,966	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,963	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,960	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,957	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,954	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,951	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,948	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,945	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

Por questões de praticidade, a tabela anterior apresenta somente os percentuais de vida remanescente até 10%. A tabela original apresenta percentual até 100%.

A seguir apresentamos os detalhes dos elementos comparativos utilizados no Método Comparativo para determinar valor de Venda das unidades básicas que irão compor Volume Geral de Vendas do Involutivo.

Comparativo 1 - Apartamento

Tipo Imóvel: Apartamento

Endereço Completo:	Rua Frederico Harder, 160 - Cond. Parque Sinfonia - Jardim Novo Mundo, Sorocaba - SP	
Área de Privativa	48,00	m ²
Preço Pedido (R\$)	230.000,00	
Especulação	Normal	

Comparativo 2 - Apartamento

Tipo Imóvel: Apartamento

Endereço Completo:	Rua Frederico Harder, 160 - Cond. Parque Sinfonia - Jardim Novo Mundo, Sorocaba - SP	
Área de Privativa	47,00	m ²
Preço Pedido (R\$)	230.000,00	
Especulação	Normal	

Comparativo 3 - Apartamento

Tipo Imóvel: Apartamento

Endereço Completo:	Rua Frederico Harder, 160 - Cond. Parque Sinfonia - Jardim Novo Mundo, Sorocaba - SP	
Área de Privativa	50,00	m ²
Preço Pedido (R\$)	245.000,00	
Especulação	Normal	

Comparativo 4 - Apartamento

Tipo Imóvel: Apartamento

Endereço Completo:	Rua Laura Maiello Kook, 601 - Res. Morada das Américas - Jardim Novo Mundo, Sorocaba - SP	
Área de Privativa	70,00	m ²
Preço Pedido (R\$)	280.000,00	
Especulação	Normal	

Comparativo 5 - Apartamento

Tipo Imóvel: Apartamento

Endereço Completo:	Rua Laura Maiello Kook, 601 - Res. Morada das Américas - Jardim Novo Mundo, Sorocaba - SP	
Área de Privativa	70,00	m ²
Preço Pedido (R\$)	250.000,00	
Especulação	Normal	

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES - VENDA DE APARTAMENTOS

Endereço	Valor unitário área privativa (R\$/m²)	Fonte	Área	Padão do Condomínio	Idade	Topografia	Localização	INFRA	Fator Acumulado (R\$/m²)	Unit. Homogeneizado (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
Rua Frederico Harder, 160 - Cond. Parque Sinfonia - Jardim Novo Mundo, Sorocaba - SP	4.791,67	0,95	1,01	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,06	4.802,98	4.802,98
Rua Frederico Harder, 160 - Cond. Parque Sinfonia - Jardim Novo Mundo, Sorocaba - SP	4.893,62	0,95	1,01	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,06	4.917,48	4.917,48
Rua Frederico Harder, 160 - Cond. Parque Sinfonia - Jardim Novo Mundo, Sorocaba - SP	4.900,00	0,95	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	4.887,75	4.887,75
Rua Laura Maiello Kook, 601 - Res. Morada das Américas - Jardim Novo Mundo, Sorocaba -	4.000,00	0,95	0,96	1,05	1,20	1,00	1,00	1,00	1,16	4.403,49	4.403,49
Rua Laura Maiello Kook, 601 - Res. Morada das Américas - Jardim Novo Mundo, Sorocaba -	3.571,43	0,95	0,96	1,05	1,20	1,00	1,00	1,00	1,16	3.931,69	3.931,69
									Média	4.802,98	4.802,98

TRATAMENTO DA AMOSTRA

TRATAMENTO DA AMOSTRA - COMPARATIVO UNIDADE BÁSICA INVOLUTIVO	
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	6.243,87
Limite inferior (-30%):	3.362,08
Intervalo de Confiança:	30%
Número de elementos:	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²):	4.802,98
SANEAMENTO	
Limite superior:	5.224,11
Limite inferior:	4.381,84
Intervalo de Confiança:	288,76
Amplitude do Intervalo de Confiança:	12,02%
Desvio Padrão:	421,13
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/MAs):	8,77%
Número de elemetos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	4.802,98
Valor da Unidade Básica: (R\$)	240.148,75
Valor da Unidade Básica Arredondado: (R\$)	240.000,00

MAPA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE LOTE UTILIZADOS NO CÁLCULO DO VALOR DA UNIDADE BÁSICA - APARTAMENTOS



**FOTOS COMPARATIVAS UTILIZADAS NA AMOSTRAGEM PARA COMPOSIÇÃO DO VGV PARA
MÉTODO INVOLUTIVO - VENDA APARTAMENTOS**



COMPARATIVO 1



COMPARATIVO 2



COMPARATIVO 3



COMPARATIVO 4



COMPARATIVO 5

RESUMO DE CÁLCULO PELO MÉTODO INVOLUTIVO - SIMULAÇÃO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL - VENDA DE APARTAMENTOS

DADOS GERAIS DO PROJETO		
Área de Terreno Total do Imóvel (A):	126.068,82	m ²
Área não edificanti ou não aproveitável (B):	1.320,00	m ²
Áreas Verdes	12.606,88	10%
Doação e Circulação Interna	18.910,32	15%
Área Útil (A-B):	93.231,62	m ²
Coefficiente de Aproveitamento:	2,00	a ser aplicado sobre Área total
TO	60%	a ser aplicado sobre área útil
Gabarito de Altura:	-	
Projeção Máxima Permitida:	55.938,97	m ²
Área Computável Máxima Permitida:	252.137,64	m ²
Área Privativa Total Considerada (POSSÍVEL) :	80.000,00	m²
Área de 01 Unidade:	50,00	m ²
Número total de Unidades consideradas:	1.600,00	unidades
Número de Torres:	40,00	
Número de Pavimento por Torre:	5,00	
Área da Laje de 01 Torre:	520,00	m ²
Número de Aptos por Andar:	8,00	
Área de Projeção Total Utilizada com vagas e circulação:	55.596,95	
Número de Vagas por Unidade:	1,00	vagas
Número total de Vagas do Empreendimento:	1.600,00	vagas
Área total de 01 Vaga (já com circulação):	20,00	m ²
Área de garagens (A.G.) no Térreo:	32.000,00	m ²
Áreas Externas (lazer e comum):	2.796,95	pavimentos
Número de Subsolos:	-	
Áreas não computáveis (barriletes, pilotis, guaritas, etc):	12.000,00	m ²
Outras Áreas Externas	-	m ²
Área total construída (A.Comp.+ A.não computável + A.G.):	94.796,95	m ²
Área equiv. de construção {A.Comp + Outras áreas(AG + A.não computável) x 0,5 }:	90.598,47	
Relação Área Equivalente por Área Construída:	0,96	
Relação Área Privativa por Área Construída:	0,84	

RECEITA ESTIMADA - VGV		R\$	384.238.000,38
Unitário da Unidade Básica (R\$/m²)	4.802,98		
Impostos	(4% da receita br	R\$	15.369.520,02
Despesas de comercialização (P&P + corretagem)	(3,5% da receita)	R\$	13.448.330,01
Receita Líquida Estimada		R\$	355.420.150,35
CUSTOS DE IMPLANTAÇÃO			
Custo raso de construção (custo raso/m²x A.Equivalente)	(R\$1741/m²)	R\$	157.774.524,91
Fundações	(5%)	R\$	7.888.726,25
Elevadores	(0%)	R\$	-
Outras Instalações	(10%)	R\$	15.777.452,49
Projetos, taxas e emoluentes	(4%)	R\$	7.257.628,15
Honorários de gerenciamento	(12,5%)	R\$	22.680.087,96
Encargos financeiros	(14% ao ano)	R\$	25.401.698,51
Urbanização, paisagismo e pavimentação	(R\$100 por m² Lo	R\$	5.593.896,90
Outras Obras Infra-estrutura	(5%)	R\$	9.072.035,18
Contingências	(3% do custo da o	R\$	5.443.221,11
Total de Custos		R\$	256.889.271,45
RESULTADOS			
Valor Residual	98.530.878,90		
Custos de aquisição	(3% do valor da compra)		
Lucro esperado	(50% sobre o custo do terreno)		
VALOR NOMINAL DO IMÓVEL :	64.399.267,26		
Valor Unitário por Área de Terreno Total (R\$/m²)	510,83	por m²	
LUCRO =	32.199.633,63		
Refazendo lucro =	9,06% % sobre a	-	
	12,53% % sobre o custo total		
	50,00% % sobre o custo do terreno		
Prazo para Desenvolvimento do Empreendimento:	8,00	anos	
Taxa de Desconto a Valor Presente:	10%	% ao ano	
VALOR DO TERRENO HOJE ARREDONDADO :	30.043.000,00		
VALOR DO TERRENO POR M²:	238,31	por m²	

CONCILIAÇÃO DE VALORES

A seguir apresentamos o resumo final e conciliação de valores.

Para o cálculo do Valor de Mercado para Venda foi utilizado o método MÉTODO INVOLUTIVO - APARTAMENTOS.

Tipo de Valor de Mercado	Metodologia Empregada	Valor de Mercado (R\$)
VENDA	COMPARATIVO DIRETO (POR LOTE)	42.341.000,00
	INVOLUTIVO - LOTES	15.979.243,79
	INVOLUTIVO - APARTAMENTOS	30.043.000,00
Valor de Mercado para Venda Adotado	MÉTODO INVOLUTIVO - APARTAMENTOS	30.043.000,00

**** Neste caso, conforme solicitação do cliente para questões ilustrativas, foi simulado o valor do imóvel pelo comparativo direto considerando todos os terrenos como um terreno único (gleba única). Considerando a Situação paradigma para o cálculo do terreno de cada matrícula o valor de venda seria de R\$ 46.506.000,00 e o valor de Liquidez seria de R\$ 24.496.000,00.**

A seguir apresentamos a divisão do valor por matrícula. A divisão de valores abaixo leva em consideração a venda conjunta das glebas.

Matrícula	Unitário (R\$/m²)	Área de Terreno (m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidez (R\$)
Valor de Mercado - Matrícula 54.822:	238,31	6.394,93	1.523.952,41	802.683,58
Valor de Mercado - Matrícula 54.823:	238,31	6.448,65	1.536.754,23	809.426,45
Valor de Mercado - Matrícula 54.825:	238,31	4.252,56	1.013.412,04	533.775,99
Valor de Mercado - Matrícula 54.826:	238,31	4.607,93	1.098.098,97	578.381,59
Valor de Mercado - Matrícula 70.777:	238,31	12.455,37	2.968.193,73	1.563.382,40
Valor de Mercado - Matrícula 79.424:	238,31	91.909,38	21.902.588,63	11.536.349,98
Total		126.068,82	30.043.000,00	15.824.000,00

CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
30.043.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	- 0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.	15,75% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,20% ao mês	Inflação média ao ano	5,77% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,13% ao mês	Custo financeiro	9,44% ao ano
Total 1	0,35% ao mês	Total 2	0,75% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,10% fixas + financeiras			
Prazo de comercialização	48 meses	(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)	
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.			59,17% R\$ 17.777.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto	médio/alto	médio	médio/baixo	baixo	X
Nível de Demanda:	alto	médio/alto	médio	médio/baixo	baixo	X
Absorção:	rápida	normal/rápida	normal	normal/difícil	difícil	X
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido	normal/aquecido	normal	normal/recessivo	recessivo	X

CONSIDERAÇÕES:

Objeto de avaliação possui boa localização, porém, devido às condições atuais econômicas e de mercado, assim como seu zoneamento restrito, acreditamos que o imóvel possui baixa liquidez para venda.

CONCLUSÃO

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 13 de Março de 2023, em:

RESUMO DE VALORES

R\$ 30.043.000,00	
**VALOR VENDA	Trinta Milhões, Quarenta E Três Mil Reais
R\$ 17.777.000,00	
**VALOR DE LIQUIDEZ	Dezessete Milhões, Setecentos E Setenta E Sete Mil Reais

* Objeto de avaliação é composto por 6 terrenos, desmembrados de uma área maior de 208.484,55 m².

** Matrícula 54.822 (Gleba 4) cita um terreno de 6.394,93 m², matrícula 54.823 (Gleba 5) um terreno de 6.448,65 m², matrícula 54.825 (Gleba 7) um terreno de 4.252,56 m², matrícula 54.826 (Gleba 8) um terreno de 4.607,93 m², matrícula 70.777 (Gleba 6) um terreno de 12.455,37m² e matrícula 79.424 (Gleba Remanescente) um terreno de 91.909,38 m², totalizando 126.068,82 m².

*** Terreno matrícula 70.777 possui uma Área Não Edificante com frente para a Rodovia estimado em 1.000,00 m². Matrícula 79.424 possui uma Área Não Edificante – Frente Rodovia estimado em 320,00 m² e uma faixa non edificanti (paralela ao Rio Ipaneminha) estimada em 9.000,00m². Área equivalente terreno matrícula 70.777 de 11.455,37m² e área equivalente terreno matrícula 79.424 de 83.489,38, m². Área de Terreno Equivalente Total de 116.648,82 m². Para estimativa da área equivalente foi aplicado peso de 10% para a faixa non edificanti do Rio Ipaneminha. Já as as faixas non edificantis devido a ampliação da Rodovia foram desconsideradas para calculo.

****Esta avaliação considera a venda em conjunto das glebas (matrículas).

A seguir apresentamos a divisão do valor por matrícula. A divisão de valores abaixo leva em consideração a venda conjunta das glebas.

Matrícula	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidez (R\$)
Valor de Mercado - Matrícula 54.822:	1.523.952,41	901.705,89
Valor de Mercado - Matrícula 54.823:	1.536.754,23	909.325,96
Valor de Mercado - Matrícula 54.825:	1.013.412,04	599.654,69
Valor de Mercado - Matrícula 54.826:	1.098.098,97	649.765,51
Valor de Mercado - Matrícula 70.777:	2.968.193,73	1.756.335,25
Valor de Mercado - Matrícula 79.424:	21.902.588,63	12.960.167,69
Total	30.043.000,00	17.777.000,00



Marco Flávio Capo Granata
Senior Manager, Valuation & Advisory
CREA: 5061528212
Cushman & Wakefield, Brazil

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



LOTE



LOTE



LOTE



LOTE



LOTE



LOTE



LOTE



LOTE



LOTE



LOTE



LOTE



LOTE



LOTE



LOTE



LOTE



ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA



Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

54.822

FOLHA

01

Sorocaba, 15 de junho de 1999.

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, designado por Gleba 4, situado no Bairro do Itanguá, perímetro urbano desta cidade, localizado do lado esquerdo da Rodovia Raposo Tavares, no sentido de quem vai de São Paulo para o interior, desmembrado de um terreno com a área de 208.484,554 metros quadrados, e que assim se descreve e confronta: De quem olha da Rodovia Raposo Tavares para o imóvel, distante 205,082 metros da Rua Laura Maiello Kook, tem de testada 41,836 metros e com rumo de NW 17° 18' 33", até o ponto P-13, e mais 17,034 metros e com o rumo de NW 14° 37' 11", fazendo divisa com a Rodovia Raposo Tavares, do lado esquerdo, segue em reta da frente ao fundos, 120,00 metros, fazendo divisa com a Gleba 03, do mesmo desmembramento; do lado direito, segue em reta da frente aos fundos 120,00 metros, fazendo divisa com a Gleba 5, do mesmo desmembramento, e nos fundos 61,96 metros, fazendo divisa com a área remanescente de Diva Pires Fernandes, fechando assim o perímetro com uma área de 7.207,14 metros quadrados. Ao longo da Rodovia Raposo Tavares, existe uma faixa Não Edificante de 15,00 metros de largura.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: Não possui.

REGISTRO ANTERIOR: R.1-43.117 de ordem, de 15 de Janeiro de 1992, deste livro e Serviço.

PROPRIETÁRIA: DIVA PIRES FERNANDES, brasileira, viúva, aposentada, RG. 10.776.604-SSP/SP., CPF/MF. 890.141.388/49, residente e domiciliada nesta cidade.

A Escrevente Autorizada, Ana Paula Ernesto da Silva e Costa Soares (Ana Paula Ernesto da Silva e Costa Soares). CAB.

José Roberto Lourenço Costa

Av.1-54.822, em 04 de Novembro de 2002.

De conformidade com a Carta de Adjudicação dada e passada nesta cidade, aos 25 de Setembro de 2002, pelo Juízo de Direito da Primeira Vara Cível, desta Comarca, extraída do Processo nº 1.213/01, da Ação de Desapropriação Amigável, requerida pela Concessionária de Rodovias do Oeste de São Paulo - VIAOESTE S/A; e Diva Pires Fernandes, consta que, por R.Sentença proferida aos 08 de Maio de 2001, a qual transitou em julgado; foi homologado o termo de acordo para fins de desapropriação amigável para construção de vias marginais à Rodovia Raposo Tavares, nos termos do Decreto nº 44.216, de 01 de Setembro de 1999, à favor do DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DE SÃO PAULO - DER/SP, de parte do imóvel objeto desta matrícula, consistente de um terreno com a área de

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

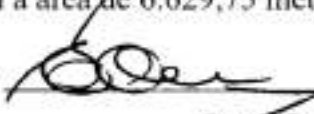
54.822

FOLHA

01

VERSO

577,39 metros quadrados, que passou a ser descrito e caracterizado na matrícula nº 61.420 de ordem, deste Livro e Serviço, aberta nesta data para esse fim, REMANESCENDO nesta matrícula, um terreno com a área de 6.629,75 metros quadrados.

O Escrevente Autorizado,  (Eduardo Soncim) d

José Roberto Lorenzo Castro
Oficial



Av.2-54.822, em 16 de novembro de 2009.

De conformidade com o Requerimento datado de 10 de agosto de 2009, formulado pela proprietária DIVA PIRES FERNANDES, já qualificada, conforme previsto nos artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/73, alterados pela Lei nº 10.931/2004, e nos termos do **procedimento administrativo nº 55/09 desta Serventia**, procede-se a presente para ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula, **FOI RETIFICADO** e atualmente possui a seguinte descrição: UM TERRENO designado por Gleba nº 04, situado na Rodovia Raposo Tavares, Bairro do Itanguá, nesta cidade, assim descrito: tem início no vértice 01 cravado na Rodovia Raposo Tavares, segue pelo azimuth 324°18'11", por uma distância de 28.15 metros até o ponto 2, deflete à direita e segue pelo azimuth 328°20'21", por uma distância de 30,72 metros até o ponto 3, confrontando-se em ambos os lados com a Rodovia Raposo Tavares, de propriedade do Departamento de Estrada de Rodagem-SP, deflete à esquerda e segue pelo azimuth 255°20'48", por uma distância de 107,39 metros até o ponto 4, confrontando-se com a Gleba nº 5, de propriedade da Sra. Diva Pires Fernandes, deflete à esquerda e segue pelo azimuth 166°32'09", por uma distância de 61,96 metros até o ponto 5, confrontando-se com a Gleba Remanescente, de propriedade da Sra. Diva Pires Fernandes, deflete à esquerda e segue pelo azimuth 75°20'48", por uma distância de 104,31 metros até o ponto inicial 01, confrontando-se com a Gleba 3, de propriedade da PAFIR – AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., fechando o perímetro com a área de 6.394,93 metros quadrados. Está do lado ímpar da Rodovia Raposo Tavares e dista 205,082 metros da Rua Laura Maiello Kook. A quadra é formada pela Rodovia Raposo Tavares e Rua Laura Maiello Kook. (valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$47.461,72)

(V/S)


Valéria Araújo Rodrigues dos Reis
Substituta do Oficial

Jose Roberto Lorenzo Castro
Oficial



(CONTINUA NA FOLHA 02)

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

54.822

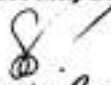
FOLHA

02

Av.3-54.822, em 05 de março de 2010.

De conformidade com a Certidão nº 00.993/2010 expedida pela Prefeitura local, em 20 de janeiro de 2010, apresentada juntamente com a Escritura a seguir registrada, o imóvel objeto desta matrícula, acha-se cadastrado na Prefeitura local, sob o nº 33.54.34.1389.00.000.

(z/mi)


Sônia Conaio Peres
Escrevente Autorizada

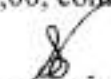

Jose Roberto Lorenzo Castro
Oficial

R.4-54.822, em 05 de março de 2010.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

De conformidade com a Escritura lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Pereiras/SP, aos 04 de fevereiro de 2010, no Livro nº 112, Páginas nºs 265/266/267, a proprietária DIVA PIRES FERNANDES, RG. nº 10.776.604-SSP/SP, CPF/MF. nº 890.141.388/49, brasileira, viúva, aposentada, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Pereira da Silva, nº 470, transmitiu por venda o imóvel objeto desta matrícula, a F.M. AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., com sede no município de Pereiras/SP, na Rodovia Floriano de Camargo Barros, s/nº, Km 19,500, Bairro Capitão, inscrita no CNPJ/MF. nº 04.583.773/0001-07, pela importância de R\$45.000,00, com o valor venal de R\$49.410,87.

(z/mi)


Sônia Conaio Peres
Escrevente Autorizada


Jose Roberto Lorenzo Castro
Oficial

R.5-54.822, em 26 de julho de 2010.

TÍTULO: HIPOTECA CEDULAR.

De conformidade com a Cédula de Crédito Bancário nº 10.2.0527.1, emitida no Rio de Janeiro/RJ, aos 16 de julho de 2010, e seus respectivos Anexos I e II, a proprietária F.M. AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., já qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula, que juntamente com outros, compõe uma Unidade Industrial, bem como todas as construções, instalações, máquinas, equipamentos e quaisquer outras acessões, benfeitorias de qualquer espécie, valorizações a qualquer título, frutos e qualquer bem vinculado ao bem principal por acessão física, intelectual, industrial ou natural que, na vigência da Cédula, se incorporarem ao imóvel (excetuadas as máquinas e equipamentos adquiridos e/ou a serem adquiridos com recursos do Sistema Financeiro e do BNDES, enquanto

(CONTINUA NO VERSO)

onr

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

sac

MATRICULA

54.822

FOLHA

02

VERSO

onerados em favor de Agentes Financeiros da Agência Especial de Financiamento Industrial - FINAME nas correspondentes operações), EM PRIMEIRA HIPOTECA, à favor do BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES, com sede em Brasília/DF, e serviços na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Avenida República do Chile, nº 100, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.657.248/0001-89, para a garantia da dívida contraída pela emitente CÉU AZUL ALIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo/SP, na Avenida General Ataliba Leonel, nº 93, conjunto 34, 3º andar, Santana, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.852.518/0001-33, no valor de R\$35.000.000,00, a qual deverá ser paga na praça do Rio de Janeiro/RJ, nos escritórios do BNDES, através de 24 (vinte e quatro) 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 setembro de 2011, e a última em 15 (quinze) de agosto de 2013, observado o disposto na cláusula Décima da referida Cédula, com os juros constantes da cláusula terceira do mesmo título. Integra o presente registro, para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições constantes da referida Cédula. (Valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$5.000.000,00).

(da/j)

Josaine Ernesto da S. A. Pinto
Escritor Autenticado

Ana Paula Ernesto da Silva e Costa Soares
OFICIAL SUBSTITUTA

Av.6-54.822, em 10 de março de 2014.
TÍTULO: CESSÃO E TRANSFERÊNCIA.

De conformidade com a Cédula de Crédito Bancário nº 10.2.0527.1, datada de 16 de julho de 2010, com o respectivo endosso em preto, conforme preceitua o parágrafo 1º, do Artigo 29, da Lei 10.931/04, e Contrato de Cessão de Crédito e outras Avenças nº 13.2.1393.1, celebrado em 08 de janeiro de 2014, o credor BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL – BNDES, com sede em Brasília/DF, e serviços na cidade do Rio de Janeiro/RJ., na Avenida República do Chile, nº 100, inscrito no CNPJ. nº 33.657.248/0001-89, além de outros, **CEDEU E TRANSFERIU** todos os seus direitos e acessórios do crédito hipotecário, objeto do **R.5** desta matrícula, ao cessionário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., com sede em São Paulo/SP., na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, inscrito no CNPJ. nº 90.400.888/0001-42, pelo valor de R\$42.200.000,00 (sobre o qual incidirão, desde a base-base de 16 de dezembro de 2013, juros à Taxa de Juros de Longo Prazo – TJLP, divulgada pelo Banco Central do Brasil, acrescida de 6,54% ao ano, os quais serão devidos e exigíveis em 08 de janeiro de 2014); tendo assinado o referido Contrato, como intervenientes anuentes: CÉU AZUL ALIMENTOS LTDA., com
(CONTINUA NA FOLHA 03)

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

54.822

FOLHA

03

sede em São Paulo/SP., na Avenida General Ataliba Leonel, nº 93, conjunto 34, 3º andar, Santana, inscrita no CNPJ. nº 58.852.518/0001-33; PAFIR AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em Laranjal Paulista/SP., na Rua José Pieroni, nº 121, Distrito Maristela, inscrita no CNPJ. nº 04.207.267/0001-05; TRANSPORTADORA DRAGÃO AZUL LTDA., com sede em Capitão Pereiras/SP., na Rodovia Floriano de Camargo Barros, s/n, Km 19,7, inscrita no CNPJ. nº 05.144.772/0001-10; COMPANHIA AGROPECUÁRIA ALVORETTO, com sede em Itapetininga/SP., na Rodovia Raposo Tavares, Km 176,8, inscrita no CNPJ. nº 04.625.660/0001-19; F. M. AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA, com sede em Capitão Pereiras/SP., na Rodovia Floriano de Camargo Barros, s/n, Km 19.500, inscrita no CNPJ. nº 04.583.773/0001-07; ARISTIDES PAVAN, RG. nº 5.953.505-0-SSP/SP e CPF. nº 146.412.168-00, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado em Laranjal Paulista/SP., na Rua José Pieroni, nº 121, Distrito Maristela; e, NEIDE PIERONI PAVAN, RG. nº 10.594.543-SSP/SP e CPF. nº 040.615.398-17, brasileira, casada, empresária, residente e domiciliada em Laranjal Paulista/SP., na Rua José Pieroni, nº 121, Distrito Maristela (valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$6.028.571,43). (Protocolo nº 262.961 - 28/02/2014).

(c/s)

Daniela A. M. Camargo de Almeida
Escritor Autorizada

José Roberto Lorenzo Castro/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial/Oficial Substituto

R.07-54.822, em 10 de março de 2014.

TÍTULO: DAÇÃO EM PAGAMENTO.

De conformidade com a Escritura lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, aos 05 de fevereiro de 2014, no Livro nº 10.319, Página nº 013, a proprietária F.M. AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., já qualificada, transmitiu em virtude de dação em pagamento, o imóvel objeto desta matrícula, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ/MF. nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olimpia, em São Paulo/SP, pela importância de R\$3.560.000,00. (Protocolo nº 262.589 - 19/02/2014)

(da/m)

Daniela A. M. Camargo de Almeida
Escritor Autorizada

José Roberto Lorenzo Castro/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial/Oficial Substituto

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

54.822

FOLHA

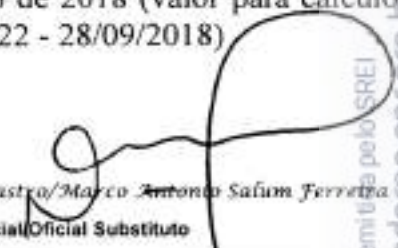
03

VERSO

Av.08-54.822, em 08 de outubro de 2018.

CANCELADA a Hipoteca Cedular objeto do R.05, cedida e transferida na Av.06 desta matrícula, em virtude de expressa autorização do credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, conforme Instrumento Particular datado de 13 de setembro de 2018 (valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$5.000.000,00). (Protocolo nº 327.222 - 28/09/2018) (e/di)


Eduardo Soncin
Escritor Autorizado


José Roberto Lorenzo Castro/Marco Antonio Safum Ferreira
Oficial/Oficial Substituto

saes
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA-SP**"CERTIDÃO"**

CERTIFICA, que o imóvel matriculado sob nº. 54822, tem sua situação com referência a alienação e constituição de ÔNUS REAIS, existência ou não de registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória, integralmente noticiadas na cópia reprográfica da mencionada matrícula.

Certifico finalmente, que os elementos constantes na presente certidão, foram extraídos do banco de dados desta serventia, atualizados até as 16H00 do dia 06/04/2022.

Sorocaba, 07/04/2022

Alessandro Padilha de Araújo - Escrevente Chefe

Oficial: R\$ 38,17	Estado.: R\$ 10,85	Sec. Faz.: R\$ 7,43	Sinoreg.: R\$ 2,01
T. Justiça.: R\$2,62	MP.: R\$ 1,83	ISS.: R\$ 0,76	Total: R\$ 63,67



Selo Digital nº

[1126073C3WW000354775IK22H]

Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-SP



Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

54.823

FOLHA

01

Sorocaba, 15 de junho de 1999.

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, designado por Gleba 5, situado no Bairro do Itanguá, perímetro urbano desta cidade, localizado do lado esquerdo da Rodovia Raposo Tavares, no sentido de quem vai de São Paulo para o interior, desmembrado de um terreno com a área de 208.484,554 metros quadrados, e que assim se descreve e confronta: De quem olha da Rodovia Raposo Tavares para o imóvel, distante 263,952 metros da Rua Laura Maiello Kook, tem de testada 60,00 metros e com rumo de NW 14° 37' 11", fazendo divisa com a Rodovia Raposo Tavares, do lado esquerdo segue em reta da frente aos fundos 120,00 metros, fazendo divisa com a Gleba 4, do mesmo desmembramento; do lado direito, segue em reta da frente aos fundos 120,00 metros, fazendo divisa com a área remanescente de Diva Pires Fernandes e nos fundos 60,00 metros, fazendo divisa com a área remanescente de Diva Pires Fernandes, fechando assim o perímetro com uma área de 7.200,00 metros quadrados. Ao longo da Rodovia Raposo Tavares, existe uma faixa Não Edificante de 15,00 metros de largura.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: Não possui.

REGISTRO ANTERIOR: R.1-43.117 de ordem, de 15 de Janeiro de 1992, deste livro e Serviço.

PROPRIETÁRIA: DIVA PIRES FERNANDES, brasileira, viúva, aposentada, RG. 10.776.604-SSP/SP., CPF/MF. 890.141.388/49, residente e domiciliada nesta cidade.

A Escrevente Autorizada, *AP Raposo* (Ana Paula Ernesto da Silva e Costa Soares). CAB.

José Roberto Lourenço Castro
OFICIAL

Av.1-54.823, em 04 de Novembro de 2002.

De conformidade com a Carta de Adjudicação dada e passada nesta cidade, aos 25 de Setembro de 2002, pelo Juízo de Direito da Primeira Vara Cível, desta Comarca, extraída do Processo nº 1.213/01, da Ação de Desapropriação Amigável, requerida pela Concessionária de Rodovias do Oeste de São Paulo - VIAOESTE S/A; e Diva Pires Fernandes, consta que, por R.Sentença proferida aos 08 de Maio de 2001, a qual transitou em julgado; foi homologado o termo de acordo para fins de desapropriação amigável para construção de vias marginais à Rodovia Raposo Tavares, nos termos do Decreto nº 44.216, de 01 de Setembro de 1999, à favor do DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DE SÃO PAULO - DER/SP, de parte do imóvel objeto desta matrícula, consistente de um terreno com a área de

(CONTINUA NO VERSO)

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

caes

MATRÍCULA

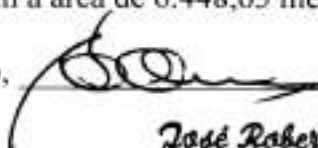
54.823

FOLHA

01

VERSO

751,35 metros quadrados, que passou a ser descrito e caracterizado na matrícula nº 61.421 de ordem, deste Livro e Serviço, aberta nesta data para esse fim, REMANESCENDO nesta matrícula, um terreno com a área de 6.448,65 metros quadrados.

O Escrevente Autorizado,  (Eduardo Soncim) d

José Roberto Lorenz Castro

Oficial

Av.2-54.823, em 27 de julho de 2009.

De conformidade com o Requerimento datado de 08 de abril de 2009, formulado pela proprietária DIVA PIRES FERNANDES, conforme previsto nos artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/73, alterados pela Lei nº 10.931/2004, Termo de Retificação, datado de 17 de junho de 2009, e nos termos do **procedimento administrativo nº 31/09 desta Serventia**, procede-se a presente para ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula, **FOI RETIFICADO** e atualmente possui a seguinte descrição: UM TERRENO URBANO designado por Gleba nº 05, situado no Bairro do Itanguá, desta cidade, localizado do lado ímpar da Rodovia Raposo Tavares, distante 263,952 metros da esquina da Rua Laura Maiello Kook, assim descrito: tem início no vértice 01 cravado na Rodovia Raposo Tavares, segue pelo azimuth 328°20'21" por uma distância de 17,02 metros até o ponto 02, deflete a esquerda e segue pelo azimuth 320°17'54" por uma distância de 24,75 metros até o ponto 03, deflete a esquerda e segue pelo azimuth 322°58'05", por uma distância de 18,31 metros até o ponto 04, confrontando-se em todos os lados com a Rodovia Raposo Tavares, deflete a esquerda e segue pelo azimuth 255°20'48", por uma distância de 136,38 metros até o ponto nº 05, confrontando-se com a Gleba Remanescente, de propriedade da Sra. Diva Pires Fernandes, deflete a esquerda e segue pelo rumo 166°32'20" por uma distância de 60,00 metros, confrontando-se com a Gleba Remanescente, de propriedade da Sra. Diva Pires Fernandes, deflete a esquerda e segue pelo azimuth 75°20'48", por uma distância de 107,39 metros até o ponto inicial 01, confrontando-se com a Gleba 04, de propriedade de Sra. Diva Pires Fernandes, fechando o perímetro com a área de 6.448,65 metros quadrados. A quadra é formada pela Rodovia Raposo Tavares e Rua Laura Maiello Kook. (valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$51.544,08).

(V/S)

Valeria Araujo Rodrigues dos Reis
Escrevente Autorizada

Ana Paula Ernesto da Silva e Costa Soares
OFICIAL SUBSTITUTA

(CONTINUA NA FOLHA 02)

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

54.823

FOLHA

02

Av.3-54.823, em 05 de março de 2010.

De conformidade com a Certidão nº 00.994/2010 expedida pela Prefeitura local, em 20 de janeiro de 2010, apresentada juntamente com a Escritura a seguir registrada, o imóvel objeto desta matrícula, acha-se cadastrado na Prefeitura local, sob o nº 33.54.34.1331.00.000.

(z/mi)


Sonia Coraio Peres
Escrevente Autorizada


Jose Roberto Lorenzo Castro
Oficial

R.4-54.823, em 05 de março de 2010.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

De conformidade com a Escritura lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Pereiras/SP, aos 04 de fevereiro de 2010, no Livro nº 112, Páginas nºs 265/266/267, a proprietária DIVA PIRES FERNANDES, RG. nº 10.776.604-SSP/SP, CPF/MF. nº 890.141.388/49, brasileira, viúva, aposentada, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Pereira da Silva, nº 470, transmitiu por venda o imóvel objeto desta matrícula, a F.M. AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., com sede no Município de Pereiras/SP, na Rodovia Floriano de Camargo Barros, s/nº, Km 19,500, Bairro Capitão, inscrita no CNPJ/MF. nº 04.583.773/0001-07, pela importância de R\$50.000,00, com o valor venal de R\$53.660,88.

(z/mi)


Sonia Coraio Peres
Escrevente Autorizada


Jose Roberto Lorenzo Castro
Oficial

R.5-54.823, em 26 de julho de 2010.

TÍTULO: HIPOTECA CEDULAR.

De conformidade com a Cédula de Crédito Bancário nº 10.2.0527.1, emitida no Rio de Janeiro/RJ, aos 16 de julho de 2010, e seus respectivos Anexos I e II, a proprietária F.M. AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., já qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula, que juntamente com outros, compõe uma Unidade Industrial, bem como todas as construções, instalações, máquinas, equipamentos e quaisquer outras acessões, benfeitorias de qualquer espécie, valorizações a qualquer título, frutos e qualquer bem vinculado ao bem principal por acessão física, intelectual, industrial ou natural que, na vigência da Cédula, se incorporarem ao imóvel (excetuadas as máquinas e equipamentos adquiridos e/ou a serem adquiridos com recursos do Sistema Financeiro e do BNDES, enquanto

(CONTINUA NO VERSO)

onr

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

MATRÍCULA

54.823

FOLHA

02

VERSO

onerados em favor de Agentes Financeiros da Agência Especial de Financiamento Industrial - FINAME nas correspondentes operações), EM PRIMEIRA HIPOTECA, à favor do BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES, com sede em Brasília/DF, e serviços na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Avenida República do Chile, nº 100, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.657.248/0001-89, para a garantia da dívida contraída pela emitente CÉU AZUL ALIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo/SP, na Avenida General Ataliba Leonel, nº 93, conjunto 34, 3º andar, Santana, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.852.518/0001-33, no valor de R\$35.000.000,00, a qual deverá ser paga na praça do Rio de Janeiro/RJ, nos escritórios do BNDES, através de 24 (vinte e quatro) 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 setembro de 2011, e a última em 15 (quinze) de agosto de 2013, observado o disposto na cláusula Décima da referida Cédula, com os juros constantes da cláusula terceira do mesmo título. Integra o presente registro, para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições constantes da referida Cédula. (Valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$5.000.000,00).

(da/j)

Yocaine Ernesto da S. A. Pinto
Especialista Autônomo

Ana Paula Ernesto da Silva e Costa Soares
OFICIAL SUBSTITUTA

Av.6-54.823, em 10 de março de 2014.

TÍTULO: CESSÃO E TRANSFERÊNCIA.

De conformidade com a Cédula de Crédito Bancário nº 10.2.0527.1, datada de 16 de julho de 2010, com o respectivo endosso em preto, conforme preceitua o parágrafo 1º, do Artigo 29, da Lei 10.931/04, e Contrato de Cessão de Crédito e outras Avenças nº 13.2.1393.1, celebrado em 08 de janeiro de 2014, o credor BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES, com sede em Brasília/DF, e serviços na cidade do Rio de Janeiro/RJ., na Avenida República do Chile, nº 100, inscrito no CNPJ. nº 33.657.248/0001-89, além de outros, **CEDEU E TRANSFERIU** todos os seus direitos e acessórios do crédito hipotecário, objeto do **R.5** desta matrícula, ao cessionário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., com sede em São Paulo/SP., na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, inscrito no CNPJ. nº 90.400.888/0001-42, pelo valor de R\$42.200.000,00 (sobre o qual incidirão, desde a bata-base de 16 de dezembro de 2013, juros à Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP, divulgada pelo Banco Central do Brasil, acrescida de 6,54% ao ano, os quais serão devidos e exigíveis em 08 de janeiro de 2014); tendo assinado o referido Contrato, como intervenientes anuentes: CÉU AZUL ALIMENTOS LTDA., com
(CONTINUA NA FOLHA 03)

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

54.823

FOLHA

03

sede em São Paulo/SP., na Avenida General Ataliba Leonel, nº 93, conjunto 34, 3º andar, Santana, inscrita no CNPJ. nº 58.852.518/0001-33; PAFIR AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em Laranjal Paulista/SP., na Rua José Pieroni, nº 121, Distrito Maristela, inscrita no CNPJ. nº 04.207.267/0001-05; TRANSPORTADORA DRAGÃO AZUL LTDA., com sede em Capitão Pereiras/SP., na Rodovia Floriano de Camargo Barros, s/n, Km 19,7, inscrita no CNPJ. nº 05.144.772/0001-10; COMPANHIA AGROPECUÁRIA ALVORETTO, com sede em Itapetininga/SP., na Rodovia Raposo Tavares, Km 176,8, inscrita no CNPJ. nº 04.625.660/0001-19; F. M. AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA, com sede em Capitão Pereiras/SP., na Rodovia Floriano de Camargo Barros, s/n, Km 19.500, inscrita no CNPJ. nº 04.583.773/0001-07; ARISTIDES PAVAN, RG. nº 5.953.505-0-SSP/SP e CPF. nº 146.412.168-00, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado em Laranjal Paulista/SP., na Rua José Pieroni, nº 121, Distrito Maristela; e, NEIDE PIERONI PAVAN, RG. nº 10.594.543-SSP/SP e CPF. nº 040.615.398-17, brasileira, casada, empresária, residente e domiciliada em Laranjal Paulista/SP., na Rua José Pieroni, nº 121, Distrito Maristela (valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$6.028.571,43). (Protocolo nº 262.961 – 28/02/2014).

(e/s)

Daniela A. M. Camargo de Almeida
Escrevente Autorizada

José Roberto Lorenzo Castro/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial/Oficial Substituto

R.07-54.823, em 10 de março de 2014.

TÍTULO: DAÇÃO EM PAGAMENTO.

De conformidade com a Escritura lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, aos 05 de fevereiro de 2014, no Livro nº 10.319, Página nº 013, a proprietária F.M. AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., já qualificada, transmitiu em virtude de dação em pagamento, o imóvel objeto desta matrícula, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ/MF. nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, em São Paulo/SP, pela importância de R\$3.600.000,00. (Protocolo nº 262.589 - 19/02/2014)

(da/m)

Daniela A. M. Camargo de Almeida
Escrevente Autorizada

José Roberto Lorenzo Castro/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial/Oficial Substituto

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

54.823

FOLHA

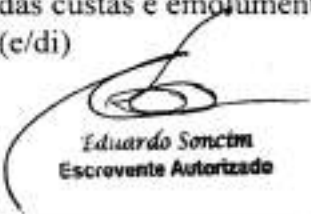
03

VERSO

Av.08-54.823, em 08 de outubro de 2018.

CANCELADA a Hipoteca Cédular objeto do R.05, cedida e transferida na Av.06 desta matrícula, em virtude de expressa autorização do credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, conforme Instrumento Particular datado de 13 de setembro de 2018 (valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$5.000.000,00). (Protocolo nº 327.220 - 28/09/2018)

(c/di)


Eduardo Soncini
Escritor Autorizado


José Roberto Lorenzo Castro/Marco Antonio Salim Ferreira
Oficial/Oficial Substituto

saes
Certificado emitido pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA-SP**"CERTIDÃO"**

CERTIFICA, que o imóvel matriculado sob nº. 54823, tem sua situação com referência a alienação e constituição de ÔNUS REAIS, existência ou não de registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória, integralmente noticiadas na cópia reprográfica da mencionada matrícula.

Certifico finalmente, que os elementos constantes na presente certidão, foram extraídos do banco de dados desta serventia, atualizados até as 16H00 do dia 06/04/2022.

Sorocaba, 07/04/2022

Alessandro Padilha de Araújo - Escrevente Chefe

Oficial: R\$ 38,17	Estado.: R\$ 10,85	Sec. Faz.: R\$ 7,43	Sinoreg.: R\$ 2,01
T. Justiça.: R\$2,62	MP.: R\$ 1,83	ISS.: R\$ 0,76	Total: R\$ 63,67



Selo Digital nº [1126073C3SQ000354774OX221]

Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-SP



Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

54.825

FOLHA

01

Sorocaba, 15 de junho de 1999.

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, designado por Gleba 7, situado no Bairro do Itanguá, perímetro urbano desta cidade, localizado do lado esquerdo da Rodovia Raposo Tavares, no sentido de quem vai de São Paulo para o interior, desmembrado de um terreno com a área de 208.484,554 metros quadrados, e que assim se descreve e confronta: De quem olha da Rodovia Raposo Tavares para o imóvel, distante 463,952 metros da Rua Laura Maiello Kook, tem de testada 35,00 metros e com rumo de NW 14° 37' 11", fazendo divisa com a Rodovia Raposo Tavares; do lado esquerdo, segue em reta da frente aos fundos 135,77 metros, fazendo divisa em 120,00 metros com a Gleba 6, do mesmo desmembramento, e 15,77 metros, com a área remanescente de Diva Pires Fernandes; do lado direito, segue em reta da frente aos fundos 139,523 metros, fazendo divisa com a Gleba 8, do mesmo desmembramento; e nos fundos 35,00 metros, fazendo divisa com a Gleba 9, do mesmo desmembramento, fechando assim o perímetro com uma área de 4.808,31 metros quadrados. Ao longo da Rodovia Raposo Tavares, existe uma faixa Não Edificante de 15,00 metros de largura.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: Não possui.

REGISTRO ANTERIOR: R.1-43.117 de ordem, de 15 de Janeiro de 1992, deste livro e Serviço.

PROPRIETÁRIA: DIVA PIRES FERNANDES, brasileira, viúva, aposentada, RG. 10.776.604-SSP/SP., CPF/MF. 890.141.388/49, residente e domiciliada nesta cidade.

A Escrevente Autorizada, Ana Paula Ernesto da Silva e Costa Soares (Ana Paula Ernesto da Silva e Costa Soares). CAB.

José Roberto Lorença Castro
OFICIAL

Av.1-54.825, em 04 de Novembro de 2002.

De conformidade com a Carta de Adjudicação dada e passada nesta cidade, aos 25 de Setembro de 2002, pelo Juízo de Direito da Primeira Vara Cível, desta Comarca, extraída do Processo nº 1.213/01, da Ação de Desapropriação Amigável, requerida pela Concessionária de Rodovias do Oeste de São Paulo - VIAOESTE S/A; e Diva Pires Fernandes, consta que, por R.Sentença proferida aos 08 de Maio de 2001, a qual transitou em julgado; foi homologado o termo de acordo para fins de desapropriação amigável para construção de vias marginais à Rodovia Raposo Tavares, nos termos do Decreto nº 44.216, de 01 de Setembro de 1999, à favor do DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DE SÃO PAULO - DER/SP, de parte do imóvel objeto desta matrícula, consistente de um terreno com a área de

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

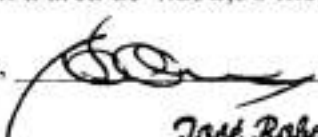
54.825

FOLHA

01

VERSO

555,75 metros quadrados, que passou a ser descrito e caracterizado na matrícula nº 61.423 de ordem, deste Livro e Serviço, aberta nesta data para esse fim, REMANESCENDO nesta matrícula, um terreno com a área de 4.252,56 metros quadrados.

O Escrevente Autorizado,  (Eduardo Soncim) d

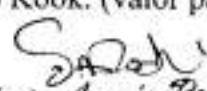
José Roberto Lorenzo Castro

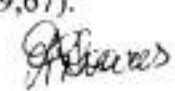
Oficial

Av.2-54.825, em 27 de julho de 2009.

De conformidade com o Requerimento datado de 08 de abril de 2009, formulado pela proprietária DIVA PIRES FERNANDES, conforme previsto nos artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/73, alterados pela Lei nº 10.931/2004, Termo de Retificação, datado de 17 de junho de 2009, e nos termos do **procedimento administrativo nº 30/09 desta Serventia**, procede-se a presente para ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula, **FOI RETIFICADO** e atualmente possui a seguinte descrição: UM TERRENO URBANO designado por Gleba nº 07, situado no Bairro do Itanguá, desta cidade, localizado do lado impar da Rodovia Raposo Tavares, distante 463,952 metros da esquina da Rua Laura Maiello Kook, assim descrito: tem início no vértice 01 cravado na Rodovia Raposo Tavares, segue pelo azimuth 323°04'33" por uma distância de 4,23 metros até o ponto 02, deflete a direita e segue pelo azimuth 335°24'13" por uma distância de 31,55 metros até o ponto 03, confrontando-se em ambos os lados com a Rodovia Raposo Tavares, deflete a esquerda e segue pelo rumo 232°51'09", por uma distância de 126,833 metros até o ponto nº 04, confrontando-se com a Gleba 08, de propriedade da Sra. Diva Pires Fernandes, deflete a esquerda e segue pelo rumo 138°50'35" por uma distância de 35,00 metros até o ponto 05, confrontando-se com a Gleba 09, de propriedade da Congregação das Irmãzinhas da Imaculada Conceição, deflete a esquerda e segue pelo rumo 52°40'51", por uma distância de 15,77 metros até o ponto 06, confrontando-se com a Gleba Remanescente, de propriedade da Sra. Diva Pires Fernandes, deflete a esquerda e segue pelo rumo 52°40'51", por uma distância de 101,75 metros até o ponto inicial 01, confrontando-se com a Gleba 6 de propriedade da Sra. Irani Fernandes Miguel, fechando o perímetro com a área de 4.252,56 metros quadrados. A quadra é formada pela Rodovia Raposo Tavares e Rua Laura Maiello Kook. (valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$39.339,67).

(V/S)


Valeria Araujo Rodrigues dos Reis
Escrevente Autorizada


Ana Paula Ernesto da Silva e Costa Soares
OFICIAL SUBSTITUTA

(CONTINUA NA FOLHA 02)

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

54.825

FOLHA

02

Av.3-54.825, em 05 de março de 2010.

De conformidade com a Certidão nº 00.995/2010 expedida pela Prefeitura local, em 20 de janeiro de 2010, apresentada juntamente com a Escritura a seguir registrada, o imóvel objeto desta matrícula, acha-se cadastrado na Prefeitura local, sob o nº 33.54.34.1131.00.000.

(z/mi)


Sônia Coraio Peres
Escrivente Autorizada


Jose Roberto Lorenzo Castro
Cadastrador

R.4-54.825, em 05 de março de 2010.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

De conformidade com a Escritura lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Pereiras/SP, aos 04 de fevereiro de 2010, no Livro nº 112, Páginas nºs 265/266/267, a proprietária DIVA PIRES FERNANDES, RG. nº 10.776.604-SSP/SP, CPF/MF. nº 890.141.388/49, brasileira, viúva, aposentada, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Pereira da Silva, nº 470, transmitiu por venda o imóvel objeto desta matrícula, a F.M. AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., com sede no Município de Pereiras/SP, na Rodovia Floriano de Camargo Barros, s/nº, Km 19,500, Bairro Capitão, inscrita no CNPJ/MF. nº 04.583.773/0001-07, pela importância de R\$36.000,00, com o valor venal de R\$40.955,26.

(z/mi)


Sônia Coraio Peres
Escrivente Autorizada


Jose Roberto Lorenzo Castro
Cadastrador

R.5-54.825, em 26 de julho de 2010.

TÍTULO: HIPOTECA CEDULAR.

De conformidade com a Cédula de Crédito Bancário nº 10.2.0527.1, emitida no Rio de Janeiro/RJ, aos 16 de julho de 2010, e seus respectivos Anexos I e II, a proprietária F.M. AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., já qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula, que juntamente com outros, compõe uma Unidade Industrial, bem como todas as construções, instalações, máquinas, equipamentos e quaisquer outras acessões, benfeitorias de qualquer espécie, valorizações a qualquer título, frutos e qualquer bem vinculado ao bem principal por acessão física, intelectual, industrial ou natural que, na vigência da Cédula, se incorporarem ao imóvel (excetuadas as máquinas e equipamentos adquiridos e/ou a serem adquiridos com recursos do Sistema Fname e do BNDES, enquanto

(CONTINUA NO VERSO)

onr

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

MATRICULA

54.825

FOLHA

02

VERSO

onerados em favor de Agentes Financeiros da Agência Especial de Financiamento Industrial - FINAME nas correspondentes operações), EM PRIMEIRA HIPOTECA, à favor do BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES, com sede em Brasília/DF, e serviços na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Avenida República do Chile, nº 100, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.657.248/0001-89, para a garantia da dívida contraída pela emitente CÉU AZUL ALIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo/SP, na Avenida General Ataliba Leonel, nº 93, conjunto 34, 3º andar, Santana, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.852.518/0001-33, no valor de R\$35.000.000,00, a qual deverá ser paga na praça do Rio de Janeiro/RJ, nos escritórios do BNDES, através de 24 (vinte e quatro) 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 setembro de 2011, e a última em 15 (quinze) de agosto de 2013, observado o disposto na cláusula Décima da referida Cédula, com os juros constantes da cláusula terceira do mesmo título. Integra o presente registro, para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições constantes da referida Cédula. (Valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$5.000.000,00).

(da/j)

José Ernesto da S. A. Pinto
Escrivão Autorizado

Ana Paula Ernesto da Silva e Costa Soares
OFICIAL SUBSTITUTA

Av.6-54.825, em 10 de março de 2014,
TÍTULO: CESSÃO E TRANSFERÊNCIA.

De conformidade com a Cédula de Crédito Bancário nº 10.2.0527.1, datada de 16 de julho de 2010, com o respectivo endosso em preto, conforme preceitua o parágrafo 1º, do Artigo 29, da Lei 10.931/04, e Contrato de Cessão de Crédito e outras Avenças nº 13.2.1393.1, celebrado em 08 de janeiro de 2014, o credor BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES, com sede em Brasília/DF, e serviços na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Avenida República do Chile, nº 100, inscrito no CNPJ. nº 33.657.248/0001-89, além de outros, **CEDEU E TRANSFERIU** todos os seus direitos e acessórios do crédito hipotecário, objeto do **R.5** desta matrícula, ao cessionário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., com sede em São Paulo/SP., na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, inscrito no CNPJ. nº 90.400.888/0001-42, pelo valor de R\$42.200.000,00 (sobre o qual incidirão, desde a data-base de 16 de dezembro de 2013, juros à Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP, divulgada pelo Banco Central do Brasil, acrescida de 6,54% ao ano, os quais serão devidos e exigíveis em 08 de janeiro de 2014); tendo assinado o referido Contrato, como intervenientes anuentes: CÉU AZUL ALIMENTOS LTDA., com
(CONTINUA NA FOLHA 03)

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

54.825

FOLHA

03

sede em São Paulo/SP., na Avenida General Ataliba Leonel, nº 93, conjunto 34, 3º andar, Santana, inscrita no CNPJ. nº 58.852.518/0001-33; PAFIR AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em Laranjal Paulista/SP., na Rua José Pieroni, nº 121, Distrito Maristela, inscrita no CNPJ. nº 04.207.267/0001-05; TRANSPORTADORA DRAGÃO AZUL LTDA., com sede em Capitão Pereiras/SP., na Rodovia Floriano de Camargo Barros, s/n, Km 19,7, inscrita no CNPJ. nº 05.144.772/0001-10; COMPANHIA AGROPECUÁRIA ALVORETTO, com sede em Itapetininga/SP., na Rodovia Raposo Tavares, Km 176,8, inscrita no CNPJ. nº 04.625.660/0001-19; F. M. AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA, com sede em Capitão Pereiras/SP., na Rodovia Floriano de Camargo Barros, s/n, Km 19.500, inscrita no CNPJ. nº 04.583.773/0001-07; ARISTIDES PAVAN, RG. nº 5.953.505-0-SSP/SP e CPF. nº 146.412.168-00, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado em Laranjal Paulista/SP., na Rua José Pieroni, nº 121, Distrito Maristela; e, NEIDE PIERONI PAVAN, RG. nº 10.594.543-SSP/SP e CPF. nº 040.615.398-17, brasileira, casada, empresária, residente e domiciliada em Laranjal Paulista/SP., na Rua José Pieroni, nº 121, Distrito Maristela (valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$6.028.571,43). (Protocolo nº 262.961 – 28/02/2014).

(e/s)

Daniela A. M. Camargo de Almeida
Escrevente Autorizada

José Roberto Lorenzo Castro/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial/Oficial Substituto

R.07-54.825, em 10 de março de 2014.

TÍTULO: DAÇÃO EM PAGAMENTO.

De conformidade com a Escritura lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, aos 05 de fevereiro de 2014, no Livro nº 10.319, Página nº 013, a proprietária F.M. AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., já qualificada, transmitiu em virtude de dação em pagamento, o imóvel objeto desta matrícula, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ/MF. nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, em São Paulo/SP, pela importância de R\$3.000.000,00. (Protocolo nº 262.589 - 19/02/2014)

(da/m)

Daniela A. M. Camargo de Almeida
Escrevente Autorizada

José Roberto Lorenzo Castro/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial/Oficial Substituto

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

54.825

FOLHA

03

VERSO

Av.08-54.825, em 08 de outubro de 2018.

CANCELADA a Hipoteca Cédular objeto do R.05, cedida e transferida na Av.06 desta matrícula, em virtude de expressa autorização do credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, conforme Instrumento Particular datado de 13 de setembro de 2018 (valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$5.000.000,00). (Protocolo nº 327.219 - 28/09/2018) (e/di)


Edmar do Soccin
Escrivão Autorizado


José Roberto Lorenzo Castro/Marco Antonio Salim Ferreira
Oficial/Oficial Substituto

Certidão emitida pelo SIEL
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

sac

SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA-SP**"CERTIDÃO"**

CERTIFICA, que o imóvel matriculado sob nº. 54825, tem sua situação com referência a alienação e constituição de ÔNUS REAIS, existência ou não de registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória, integralmente noticiadas na cópia reprográfica da mencionada matrícula.

Certifico finalmente, que os elementos constantes na presente certidão, foram extraídos do banco de dados desta serventia, atualizados até as 16H00 do dia 06/04/2022.

Sorocaba, 07/04/2022

Alessandro Padilha de Araújo - Escrevente Chefe

Oficial: R\$ 38,17	Estado.: R\$ 10,85	Sec. Faz.: R\$ 7,43	Sinoreg.: R\$ 2,01
T. Justiça.: R\$2,62	MP.: R\$ 1,83	ISS.: R\$ 0,76	Total: R\$ 63,67



Selo Digital nº

[1126073C3TX000354770OE223]

Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-SP



Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

54.826

FOLHA

01

Sorocaba, 15 de junho de 1999.

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, designado por Gleba 8, situado no Bairro do Itanguá, perímetro urbano desta cidade, localizado do lado esquerdo da Rodovia Raposo Tavares, no sentido de quem vai de São Paulo para o interior, desmembrado de um terreno com a área de 208.484,554 metros quadrados, e que assim se descreve e confronta: De quem olha da Rodovia Raposo Tavares para o imóvel, distante 498,952 metros da Rua Laura Maiello Kook, tem de testada 35,00 metros e com rumo de NW 14° 37' 11", fazendo divisa com a Rodovia Raposo Tavares; do lado esquerdo, segue em reta da frente aos fundos 139,523 metros, fazendo divisa com a Gleba 7, do mesmo desmembramento; do lado direito, segue em reta da frente aos fundos 143,28 metros, fazendo divisa com a Gleba 9, do mesmo desmembramento; e nos fundos 35,00 metros, fazendo divisa com a Gleba 9, do mesmo desmembramento, fechando assim o perímetro com uma área de 4.939,66 metros quadrados. Ao longo da Rodovia Raposo Tavares, existe uma faixa Não Edificante de 15,00 metros de largura.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: Não possui.

REGISTRO ANTERIOR: R.1-43.117 de ordem, de 15 de Janeiro de 1992, deste livro e Serviço.

PROPRIETÁRIA: DIVA PIRES FERNANDES, brasileira, viúva, aposentada, RG. 10.776.604-SSP/SP., CPF/MF. 890.141.388/49, residente e domiciliada nesta cidade.

A Escrevente Autorizada, *Ana Paula Ernesto da Silva e Costa Soares* (Ana Paula Ernesto da Silva e Costa Soares). CAB.

José Roberto Lorenço Castro
OFICIAL

Av.1-54.826, em 04 de Novembro de 2002.

De conformidade com a Carta de Adjudicação dada e passada nesta cidade, aos 25 de Setembro de 2002, pelo Juízo de Direito da Primeira Vara Cível, desta Comarca, extraída do Processo nº 1.213/01, da Ação de Desapropriação Amigável, requerida pela Concessionária de Rodovias do Oeste de São Paulo - VIAOESTE S/A; e Diva Pires Fernandes, consta que, por R.Sentença proferida aos 08 de Maio de 2001, a qual transitou em julgado; foi homologado o termo de acordo para fins de desapropriação amigável para construção de vias marginais à Rodovia Raposo Tavares, nos termos do Decreto nº 44.216, de 01 de Setembro de 1999, à favor do DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DE SÃO PAULO - DER/SP, de parte do imóvel objeto desta matrícula, consistente de um terreno com a área de

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

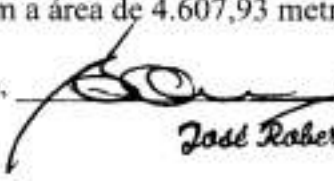
54.826

FOLHA

01

VERSO

331,73 metros quadrados, que passou a ser descrito e caracterizado na matrícula nº 61.424 de ordem, deste Livro e Serviço, aberta nesta data para esse fim, REMANESCENDO nesta matrícula, um terreno com a área de 4.607,93 metros quadrados.

O Escrevente Autorizado,  (Eduardo Soncim) d

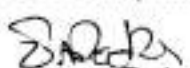
José Roberto Lorenzo Castro

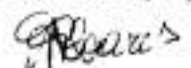
Of. 1

Av.2-54.826, em 27 de julho de 2009.

De conformidade com o Requerimento datado de 08 de abril de 2009, formulado pela proprietária DIVA PIRES FERNANDES, conforme previsto nos artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/73, alterados pela Lei nº 10.931/2004, Termo de Retificação, datado de 17 de junho de 2009, e nos termos do **procedimento administrativo nº 33/09 desta Serventia**, procede-se a presente para ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula, **FOI RETIFICADO** e atualmente possui a seguinte descrição: UM TERRENO URBANO designado por Gleba nº 08, situado no Bairro do Itanguá, desta cidade, localizado do lado ímpar da Rodovia Raposo Tavares, distante 498,952 metros da esquina da Rua Laura Maiello Kook, assim descrito: tem início no vértice 01 cravado na Rodovia Raposo Tavares, segue pelo azimute 355°24'13" por uma distância de 36,23 metros até o ponto 02, confrontando-se com a Rodovia Raposo Tavares, deflete a esquerda e segue pelo azimute 232°31'25", por uma distância de 137,14 metros até o ponto 03, confrontando-se com a Gleba 09, de propriedade da Congregação das Irmanzinhas da imaculada Conceição, deflete a esquerda e segue pelo azimute 138°50'35", por uma distância de 35,00 metros até o ponto nº 04, confrontando-se com a Gleba 09, de propriedade da Congregação das Irmanzinhas da Imaculada Conceição, deflete a esquerda e segue pelo azimute 52°51'09" por uma distância de 126,833 metros, até o ponto inicial 01, confrontando-se com a Gleba 07, de propriedade de Sra. Diva Pires Fernandes, fechando o perímetro com a área de 4.607,93 metros quadrados. A quadra é formada pela Rodovia Raposo Tavares e Rua Laura Maiello Kook. (valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$40.414,32).

(V/S)


Valeria Araujo Rodrigues dos Reis
Escrevente Autorizada


Ana Paula Ernesto da Silva e Costa Soares
OFICIAL SUBSTITUTA

(CONTINUA NA FOLHA 02)

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

54.826

FOLHA

02

Av.3-54.826, em 05 de março de 2010.

De conformidade com a Certidão nº 00.996/2010 expedida pela Prefeitura local, em 20 de janeiro de 2010, apresentada juntamente com a Escritura a seguir registrada, o imóvel objeto desta matrícula, acha-se cadastrado na Prefeitura local, sob o nº 33.54.34.1096.00.000.

(z/mi)


Sonia Coraio Peres
Escrevente Autorizada

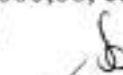

Jose Roberto Lorenza Castro
Oficial

R.4-54.826, em 05 de março de 2010.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

De conformidade com a Escritura lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Pereiras/SP, aos 04 de fevereiro de 2010, no Livro nº 112, Páginas nºs 265/266/267, a proprietária DIVA PIRES FERNANDES, RG. nº 10.776.604-SSP/SP, CPF/MF. nº 890.141.388/49, brasileira, viúva, aposentada, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Pereira da Silva, nº 470, transmitiu por venda o imóvel objeto desta matrícula, a F.M. AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., com sede no Município de Pereiras/SP, na Rodovia Floriano de Camargo Barros, s/nº, Km 19,500, Bairro Capitão, inscrita no CNPJ/MF. nº 04.583.773/0001-07, pela importância de R\$39.000,00, com o valor venal de R\$42.074,05.

(z/mi)


Sonia Coraio Peres
Escrevente Autorizada


Jose Roberto Lorenza Castro
Oficial

R.5-54.826, em 26 de julho de 2010.

TÍTULO: HIPOTECA CEDULAR.

De conformidade com a Cédula de Crédito Bancário nº 10.2.0527.1, emitida no Rio de Janeiro/RJ, aos 16 de julho de 2010, e seus respectivos Anexos I e II, a proprietária F.M. AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., já qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula, que juntamente com outros, compõe uma Unidade Industrial, bem como todas as construções, instalações, máquinas, equipamentos e quaisquer outras acessões, benfeitorias de qualquer espécie, valorizações a qualquer título, frutos e qualquer bem vinculado ao bem principal por acessão física, intelectual, industrial ou natural que, na vigência da Cédula, se incorporarem ao imóvel (excetuadas as máquinas e equipamentos adquiridos e/ou a serem adquiridos com recursos do Sistema Finame e do BNDES, enquanto

(CONTINUA NO VERSO)

onr

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

MATRICULA

54.826

FOLHA

02

VERSO

onerados em favor de Agentes Financeiros da Agência Especial de Financiamento Industrial - FINAME nas correspondentes operações), EM PRIMEIRA HIPOTECA, à favor do BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES, com sede em Brasília/DF, e serviços na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Avenida República do Chile, nº 100, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.657.248/0001-89, para a garantia da dívida contraída pela emitente CÉU AZUL ALIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo/SP, na Avenida General Ataliba Leonel, nº 93, conjunto 34, 3º andar, Santana, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.852.518/0001-33, no valor de R\$35.000.000,00, a qual deverá ser paga na praça do Rio de Janeiro/RJ, nos escritórios do BNDES, através de 24 (vinte e quatro) 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 setembro de 2011, e a última em 15 (quinze) de agosto de 2013, observado o disposto na cláusula Décima da referida Cédula, com os juros constantes da cláusula terceira do mesmo título. Integra o presente registro, para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições constantes da referida Cédula. (Valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$5.000.000,00).

(da/j)


Ana Paula Ernesto da Silva e Costa Soares
OFICIAL SUBSTITUTA

Ana Paula Ernesto da Silva e Costa Soares
OFICIAL SUBSTITUTA

Av.6-54.826, em 10 de março de 2014.

TÍTULO: CESSÃO E TRANSFERÊNCIA.

De conformidade com a Cédula de Crédito Bancário nº 10.2.0527.1, datada de 16 de julho de 2010, com o respectivo endosso em preto, conforme preceitua o parágrafo 1º, do Artigo 29, da Lei 10.931/04, e Contrato de Cessão de Crédito e outras Avenças nº 13.2.1393.1, celebrado em 08 de janeiro de 2014, o credor BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL – BNDES, com sede em Brasília/DF, e serviços na cidade do Rio de Janeiro/RJ., na Avenida República do Chile, nº 100, inscrito no CNPJ. nº 33.657.248/0001-89, além de outros, **CEDEU E TRANSFERIU** todos os seus direitos e acessórios do crédito hipotecário, objeto do **R.5** desta matrícula, ao cessionário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., com sede em São Paulo/SP., na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, inscrito no CNPJ. nº 90.400.888/0001-42, pelo valor de R\$42.200.000,00 (sobre o qual incidirão, desde a data-base de 16 de dezembro de 2013, juros à Taxa de Juros de Longo Prazo – TJLP, divulgada pelo Banco Central do Brasil, acrescida de 6,54% ao ano, os quais serão devidos e exigíveis em 08 de janeiro de 2014); tendo assinado o referido Contrato, como intervenientes anuentes: CÉU AZUL ALIMENTOS LTDA., com

(CONTINUA NA FOLHA 03)

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

54.826

FOLHA

03

sede em São Paulo/SP., na Avenida General Ataliba Leonel, nº 93, conjunto 34, 3º andar, Santana, inscrita no CNPJ. nº 58.852.518/0001-33; PAFIR AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em Laranjal Paulista/SP., na Rua José Pieroni, nº 121, Distrito Maristela, inscrita no CNPJ. nº 04.207.267/0001-05; TRANSPORTADORA DRAGÃO AZUL LTDA., com sede em Capitão Pereiras/SP., na Rodovia Floriano de Camargo Barros, s/n, Km 19,7, inscrita no CNPJ. nº 05.144.772/0001-10; COMPANHIA AGROPECUÁRIA ALVORETTO, com sede em Itapetininga/SP., na Rodovia Raposo Tavares, Km 176,8, inscrita no CNPJ. nº 04.625.660/0001-19; F. M. AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA, com sede em Capitão Pereiras/SP., na Rodovia Floriano de Camargo Barros, s/n, Km 19.500, inscrita no CNPJ. nº 04.583.773/0001-07; ARISTIDES PAVAN, RG. nº 5.953.505-0-SSP/SP e CPF. nº 146.412.168-00, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado em Laranjal Paulista/SP., na Rua José Pieroni, nº 121, Distrito Maristela; e, NEIDE PIERONI PAVAN, RG. nº 10.594.543-SSP/SP e CPF. nº 040.615.398-17, brasileira, casada, empresária, residente e domiciliada em Laranjal Paulista/SP., na Rua José Pieroni, nº 121, Distrito Maristela (valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$6.028.571,43). (Protocolo nº 262.961 – 28/02/2014).

(c/s)

Daniela A. M. Camargo de Almeida
Escrivente Autorizada

José Roberto Lorenzo Castro/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial/Oficial Substituto

R.07-54.826, em 10 de março de 2014.

TÍTULO: DAÇÃO EM PAGAMENTO.

De conformidade com a Escritura lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, aos 05 de fevereiro de 2014, no Livro nº 10.319, Página nº 013, a proprietária F.M. AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., já qualificada, transmitiu em virtude de dação em pagamento, o imóvel objeto desta matrícula, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ/MF, nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, em São Paulo/SP, pela importância de R\$3.270.000,00. (Protocolo nº 262.589 - 19/02/2014)

(da/m)

Daniela A. M. Camargo de Almeida
Escrivente Autorizada

José Roberto Lorenzo Castro/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial/Oficial Substituto

(CONTINUA NO VERSO)

MATRICULA

54.826

FOLHA

03

VERSO

Av.08-54.826, em 08 de outubro de 2018.

CANCELADA a Hipoteca Cédular objeto do R.05, cedida e transferida na Av.06 desta matrícula, em virtude de expressa autorização do credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, conforme Instrumento Particular datado de 13 de setembro de 2018 (valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$5.000.000,00). (Protocolo nº 327.218 - 28/09/2018) (e/di)


Eduardo Sotoca
Escrevente Autorizado


José Roberto Lorenzo Castro/Marcos Antonio Salim Ferreira
Oficial/Oficial Substituto

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

sac

SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA-SP**"CERTIDÃO"**

CERTIFICA, que o imóvel matriculado sob nº. 54826, tem sua situação com referência a alienação e constituição de ÔNUS REAIS, existência ou não de registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória, integralmente noticiadas na cópia reprográfica da mencionada matrícula.

Certifico finalmente, que os elementos constantes na presente certidão, foram extraídos do banco de dados desta serventia, atualizados até as 16H00 do dia 06/04/2022.

Sorocaba, 07/04/2022

Alessandro Padilha de Araújo - Escrevente Chefe

Oficial: R\$ 38,17	Estado.: R\$ 10,85	Sec. Faz.: R\$ 7,43	Sinoreg.: R\$ 2,01
T. Justiça.: R\$2,62	MP.: R\$ 1,83	ISS.: R\$ 0,76	Total: R\$ 63,67



Selo Digital nº

[1126073C3DF000354768AO22W]

Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-SP



Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

70.777

FOLHA

01

Sorocaba, 29 de Junho de 2007.

IMÓVEL: UM TERRENO remanescente da Gleba "6", situado no Bairro do Itanguá, perímetro urbano desta cidade, localizado do lado esquerdo da Rodovia Raposo Tavares, no sentido de quem vai de São Paulo para o interior, e que assim se descreve e confronta: de quem olha da Rodovia Raposo Tavares para o imóvel, distante 343,952 metros da Rua Laura Maiello Kook, tem de testada 119,90 metros em dois seguimentos de reta de 23,03 metros com Azimute de $322^{\circ}38'05''$ e 96,87 metros com Azimute de $323^{\circ}04'33''$, fazendo divisa com a Rodovia Raposo Tavares; do lado esquerdo segue em reta da frente aos fundos 105,88 metros, fazendo divisa com a área remanescente de Diva Pires Fernandes; do lado direito, segue em reta da frente aos fundos 101,75 metros, fazendo divisa com a Gleba 7, do mesmo desmembramento; e, nos fundos mede 120,00 metros, fazendo divisa com a área remanescente de Diva Pires Fernandes, fechando assim o perímetro com uma área de 12.455,37 metros quadrados. Ao longo da Rodovia Raposo Tavares existe uma faixa não edificante de 15,00 metros de largura.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: Não possui.

REGISTRO ANTERIOR: R.2-54.824, em 04 de Fevereiro de 2000, deste Livro e Serviço.

PROPRIETÁRIOS: IRANI FERNANDES MIGUEL, RG. 4.692.595-SSP/SP, CPF. 753.299.488-00, casada no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com CRISTOVAM MIGUEL FILHO, RG. 4.311.535-SSP/SP, CPF. 795.237.658-68, ambos brasileiros, médicos, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Rogério Arcuri, s/nº, Edifício Plaza Maior, Apto. 12, Vergueiro.

O Escrevente Autorizado Márcio José Claudio (Márcio José Claudio)N.Vi.

José Roberto Lorenzini Castro
Oficial

Av.1-70.777, em 29 de janeiro de 2010.

De conformidade com a Escritura a seguir registrada, foi autorizada a presente para ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula, acha-se cadastrado na Prefeitura local, sob o nº 33.54.34.1251.00.000, nos termos da Certidão nº 01.015/2010, expedida pela referida Prefeitura, em 20 de janeiro de 2010.

(lu/mi)

Luciene Aparecida Meiga
Escrevente Autorizada

Valéria Araújo Rodrigues dos Reis
Oficial Substituta

(CONTINUA NO VÉRSO)

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saes

MATRÍCULA

70.777

FOLHA

01

VERSO

R.2-70.777, em 29 de janeiro de 2010.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

De conformidade com a Escritura lavrada no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Conchas/SP, aos 03 de novembro de 2009, no Livro nº 171, Páginas nºs 149/151, os proprietários CRISTOVAM MIGUEL FILHO, RG. nº 4.311.535-SSP/SP, CPF/MF. nº 795.237.658/68, brasileiro, médico e sua mulher IRANI FERNANDES MIGUEL, RG. nº 4.692.595-SSP/SP, CPF/MF. nº 753.299.488/00, brasileira, médica, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Rogério Arcuri, s/nº, Edifício Plaza Maior, apartamento 102, Vergueiro, transmitiram por venda, com a cláusula "ad corpus", o imóvel objeto desta matrícula, a F.M. AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIA LTDA., com sede na Rodovia Floriano de Camargo Barros, s/nº, Km 19,500, Bairro Capitão, no município de Pereiras/SP, inscrita no CNPJ/MF. nº 04.583.773/0001-07, pela importância de R\$535.000,00. (lu/mi)


Luciene Aparecida Meiga
Escrevente Autorizada


Valéria Araújo Rodrigues dos Reis
Oficial Substituta

R.3-70.777, em 26 de julho de 2010.

TÍTULO: HIPOTECA CEDULAR.

De conformidade com a Cédula de Crédito Bancário nº 10.2.0527.1, emitida no Rio de Janeiro/RJ, aos 16 de julho de 2010, e seus respectivos Anexos I e II, a proprietária F.M. AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIA LTDA., já qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula, que juntamente com outros, compõe uma Unidade Industrial, bem como todas as construções, instalações, máquinas, equipamentos e quaisquer outras acessões, benfeitorias de qualquer espécie, valorizações a qualquer título, frutos e qualquer bem vinculado ao bem principal por acessão física, intelectual, industrial ou natural que, na vigência da Cédula, se incorporarem ao imóvel (excetuadas as máquinas e equipamentos adquiridos e/ou a serem adquiridos com recursos do Sistema Fname e do BNDES, enquanto onerados em favor de Agentes Financeiros da Agência Especial de Financiamento Industrial - FINAME nas correspondentes operações), EM PRIMEIRA HIPOTECA, à favor do BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES, com sede em Brasília/DF, e serviços na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Avenida República do Chile, nº 100, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.657.248/0001-89, para a garantia da dívida contraída pela emitente CÉU AZUL ALIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo/SP, na Avenida General Ataliba Leonel, nº 93, conjunto 34, 3º andar, Santana, inscrita no CNPJ/MF

(CONTINUA NA FOLHA 02)

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

70.777

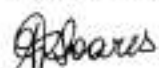
FOLHA

02

sob o nº 58.852.518/0001-33, no valor de R\$35.000.000,00, a qual deverá ser paga na praça do Rio de Janeiro/RJ, nos escritórios do BNDES, através de 24 (vinte e quatro) 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 setembro de 2011, e a última em 15 (quinze) de agosto de 2013, observado o disposto na cláusula Décima da referida Cédula, com os juros constantes da cláusula terceira do mesmo título. Integra o presente registro, para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições constantes da referida Cédula. (Valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$5.000.000,00).

(da/j)


Joacine Ernesto da S. A. Pinto
Escritor Autorizada


Ana Paula Ernesto da Silva e Costa Soares
OFICIAL SUBSTITUTA

Av.4-70.777, em 10 de março de 2014.

TÍTULO: CESSÃO E TRANSFERÊNCIA.

De conformidade com a Cédula de Crédito Bancário nº 10.2.0527.1, datada de 16 de julho de 2010, com o respectivo endosso em preto, conforme preceitua o parágrafo 1º, do Artigo 29, da Lei 10.931/04, e Contrato de Cessão de Crédito e outras Avenças nº 13.2.1393.1, celebrado em 08 de janeiro de 2014, o credor BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES, com sede em Brasília/DF, e serviços na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Avenida República do Chile, nº 100, inscrito no CNPJ. nº 33.657.248/0001-89, além de outros, **CEDEU E TRANSFERIU** todos os seus direitos e acessórios do crédito hipotecário, objeto do **R.3** desta matrícula, ao cessionário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., com sede em São Paulo/SP., na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, inscrito no CNPJ. nº 90.400.888/0001-42, pelo valor de R\$42.200.000,00 (sobre o qual incidirão, desde a base de 16 de dezembro de 2013, juros à Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP, divulgada pelo Banco Central do Brasil, acrescida de 6,54% ao ano, os quais serão devidos e exigíveis em 08 de janeiro de 2014); tendo assinado o referido Contrato, como intervenientes anuentes: CÊU AZUL ALIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo/SP., na Avenida General Ataliba Leonel, nº 93, conjunto 34, 3º andar, Santana, inscrita no CNPJ. nº 58.852.518/0001-33; PAFIR AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em Laranjal Paulista/SP., na Rua José Pieroni, nº 121, Distrito Maristela, inscrita no CNPJ. nº 04.207.267/0001-05; TRANSPORTADORA DRAGÃO AZUL LTDA., com sede em Capitão Pereiras/SP., na Rodovia Floriano de Camargo Barros, s/n, Km 19,7, inscrita no CNPJ. nº 05.144.772/0001-10; COMPANHIA AGROPECUÁRIA ALVORETTO, com sede em Itapetininga/SP., na Rodovia Raposo
(CONTINUA NO VERSO)

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

sac

MATRÍCULA

70.777

FOLHA

02
VERSO

Tavares, Km 176,8, inscrita no CNPJ. nº 04.625.660/0001-19; F. M. AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA, com sede em Capitão Pereiras/SP., na Rodovia Floriano de Camargo Barros, s/n, Km 19.500, inscrita no CNPJ. nº 04.583.773/0001-07; ARISTIDES PAVAN, RG. nº 5.953.505-0-SSP/SP e CPF. nº 146.412.168-00, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado em Laranjal Paulista/SP., na Rua José Pieroni, nº 121, Distrito Maristela; e, NEIDE PIERONI PAVAN, RG. nº 10.594.543-SSP/SP e CPF. nº 040.615.398-17, brasileira, casada, empresária, residente e domiciliada em Laranjal Paulista/SP., na Rua José Pieroni, nº 121, Distrito Maristela (valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$6.028.571,43). (Protocolo nº 262.961 – 28/02/2014).

(e/s)


Daniela A. M. Camargo de Almeida
Escrivente Autorizada


José Roberto Lorenzo Castro/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial/Oficial Substituto

R.05-70.777, em 10 de março de 2014.

TÍTULO: DAÇÃO EM PAGAMENTO.

De conformidade com a Escritura lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, aos 05 de fevereiro de 2014, no Livro nº 10.319, Página nº 013, a proprietária F.M. AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., já qualificada, transmitiu em virtude de dação em pagamento, o imóvel objeto desta matrícula, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. CNPJ/MF. nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, em São Paulo/SP, pela importância de R\$8.840.000,00 (Protocolo nº 262.589 - 19/02/2014)

(da/m)


Daniela A. M. Camargo de Almeida
Escrivente Autorizada

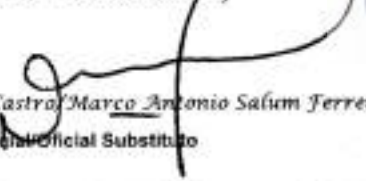

José Roberto Lorenzo Castro/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial/Oficial Substituto

Av.06-70.777, em 08 de outubro de 2018.

CANCELADA a Hipoteca Cédular objeto do R.03, cedida e transferida na Av.04 desta matrícula, em virtude de expressa autorização do credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, conforme Instrumento Particular datado de 13 de setembro de 2018 (valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$5.000.000,00). (Protocolo nº 327.225 - 28/09/2018)

(c/di)


Eduardo Soncin
Escrivente Autorizado


José Roberto Lorenzo Castro/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial/Oficial Substituto

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico - Compartilhado

SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA-SP**"CERTIDÃO"**

CERTIFICA, que o imóvel matriculado sob nº. 70777, tem sua situação com referência a alienação e constituição de ÔNUS REAIS, existência ou não de registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória, integralmente noticiadas na cópia reprográfica da mencionada matrícula.

Certifico finalmente, que os elementos constantes na presente certidão, foram extraídos do banco de dados desta serventia, atualizados até as 16H00 do dia 06/04/2022.

Sorocaba, 07/04/2022

Alessandro Padilha de Araújo - Escrevente Chefe

Oficial: R\$ 38,17	Estado.: R\$ 10,85	Sec. Faz.: R\$ 7,43	Sinoreg.: R\$ 2,01
T. Justiça.: R\$2,62	MP.: R\$ 1,83	ISS.: R\$ 0,76	Total: R\$ 63,67



Selo Digital nº

[1126073C3SU000354771OC22A]

Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-SP

**Segundo Oficial de Registro de Imóveis**

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA

79.424

FOLHA

01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Sorocaba, 30 de abril de 2010.

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, designado por Gleba Remanescente, situado no lado ímpar da Rodovia Raposo Tavares e distante 323,952 metros da esquina com a Rua Laura Maiello Kook, no Bairro do Itanguá, nesta cidade, assim descrito: tem início no vértice 01 cravado na Rodovia Raposo Tavares, canto de divisa com a Gleba 06 de propriedade da F.M. Agropecuária e Participações Societárias Ltda., segue pela sua margem sentido interior - capital com azimuth $165^{\circ}05'55''$ por uma distância de 19,96 metros até o ponto 02, deflete à direita e segue pelo azimuth $255^{\circ}20'48''$ por uma distância de 106,38 metros até o ponto 03, confrontando-se com a Gleba 05, de propriedade de Diva Pires Fernandes, deflete à esquerda e segue pelo azimuth $166^{\circ}32'09''$ por uma distância de 60,00 metros até o ponto 04, confrontando-se com a Gleba 05 de propriedade de Diva Pires Fernandes, segue pelo mesmo azimuth de $166^{\circ}32'09''$ por uma distância de 61,96 metros até o ponto 05, confrontando-se com a Gleba 04, de propriedade de Diva Pires Fernandes, segue pelo mesmo azimuth de $166^{\circ}32'09''$ por uma distância de 31,03 metros, até o ponto 06, confrontando-se com a propriedade de PAFIR - Agropecuária e Participações Ltda., deflete à direita e segue pelo azimuth $237^{\circ}18'30''$ por uma distância de 224,00 metros até o ponto 07, confrontando-se com a propriedade da PAFIR - Agropecuária e Participações Ltda., deflete à esquerda e segue pelo azimuth $301^{\circ}37'50''$ por uma distância de 15,10 metros até o ponto 08, deflete à esquerda segue pelo azimuth $293^{\circ}01'01''$ por uma distância de 11,30 metros até o ponto 09, deflete à esquerda e segue pelo azimuth $276^{\circ}50'49''$ por uma distância de 65,30 metros até o ponto 10, deflete à direita e segue pelo azimuth $284^{\circ}18'19''$ por uma distância de 7,54 metros até o ponto 11, deflete à direita e segue pelo azimuth $298^{\circ}41'31''$ por uma distância de 6,10 metros até o ponto 12, deflete à direita e segue pelo azimuth $307^{\circ}46'28''$ por uma distância de 18,20 metros até o ponto 13, deflete à esquerda e segue pelo azimuth $291^{\circ}36'36''$ por uma distância de 11,10 metros até o ponto 14, deflete à esquerda e segue pelo azimuth $270^{\circ}07'09''$ por uma distância de 11,10 metros até o ponto 15, deflete à direita e segue pelo azimuth $282^{\circ}12'27''$ por uma distância de 20,80 metros até o ponto 16, deflete à direita e segue pelo azimuth $301^{\circ}20'29''$ por uma distância de 39,20 metros até o ponto 17, deflete à direita e segue pelo azimuth $314^{\circ}48'32''$ por uma distância de 13,10 metros até o ponto 18, deflete à esquerda e segue pelo azimuth $269^{\circ}50'49''$ por uma distância de 6,10 metros até o ponto 19, deflete à esquerda e segue pelo azimuth $266^{\circ}32'09''$ por uma distância de 7,20 metros até o ponto 20, deflete à esquerda e segue pelo azimuth $230^{\circ}48'02''$ por uma distância de 23,80 metros até o ponto 21, deflete à direita e segue pelo azimuth $255^{\circ}43'29''$ por uma distância de 7,20 metros até o ponto 22, deflete à direita e segue pelo azimuth $328^{\circ}45'48''$ por uma distância de 24,40 metros até o ponto 23, deflete à esquerda e segue pelo azimuth $309^{\circ}25'03''$ por uma distância de 8,70 metros até o ponto 24, deflete à esquerda e segue pelo azimuth $263^{\circ}08'28''$ por uma

(CONTINUA NO VERSO)

MATRICULA

79.424

FOLHA

01

VERSO

distância de 6,40 metros, até o ponto 25, deflete à esquerda e segue pelo azimuth 233°21'14" por uma distância de 7,40 metros até o ponto 26, deflete à direita e segue pelo azimuth 257°32'50" por uma distância de 3,40 metros até o ponto 27, deflete à direita e segue pelo azimuth 305°53'12" por uma distância de 7,40 metros até o ponto 28, deflete à esquerda e segue pelo azimuth 273°32'09" por uma distância de 9,70 metros até o ponto 29, deflete à direita e segue pelo azimuth 282°43'23" por uma distância de 18,30 metros até o ponto 30, deflete à esquerda e segue pelo azimuth 274°54'07" por uma distância de 6,30 metros até o ponto 31, deflete à esquerda e segue pelo azimuth 237°38'38" por uma distância de 10,30 metros até o ponto 32, deflete à direita e segue pelo azimuth 304°30'47" por uma distância de 24,40 metros até o ponto 33, deflete à esquerda e segue pelo azimuth 280°12'26" por uma distância de 19,70 metros até o ponto 34, sendo que do ponto 07 ao 34 através do córrego Ipaneminha confronta-se com a propriedade de Shizuko Shimizu, deflete à direita e segue pelo azimuth 75°26'58" por uma distância de 319,16 metros até o ponto 35, confronta-se com a propriedade da Congregação das Irmanzinhas da Imaculada Conceição, deflete à esquerda e segue pelo azimuth 75°30'09" por uma distância de 15,77 metros até o ponto 36, confrontando-se com a propriedade de Diva Pires Fernandes, deflete à direita e segue pelo azimuth 166°32'22" por uma distância de 120,00 metros até o ponto 37, confrontando-se com a propriedade da F.M. Agropecuária e Participações Societárias Ltda., deflete à esquerda e segue pelo azimuth 75°20'42" por uma distância de 105,88 metros até o ponto inicial 01, confrontando-se com a Gleba 06, de propriedade da F.M. Agropecuária e Participações Societárias Ltda., fechando o perímetro com a área de 91.909,38 metros quadrados. A quadra é formada pela Rodovia Raposo Tavares e Rua Laura Maiello Kook. Existe uma faixa não edificante de 15,00 metros de largura ao longo da Rodovia Raposo Tavares e do Córrego Ipaneminha.

REGISTRO ANTERIOR: R.1-43.117, em 15 de janeiro de 1992, transportada para a matrícula nº 54.828, em 15 de junho de 1999, todas deste Livro e Serviço.

PROPRIETÁRIA: DIVA PIRES FERNANDES, RG nº 10.776.604-SSP/SP, CPF/MF nº 890.141.388-49, brasileira, viúva, aposentada, residente e domiciliada na Rua Pereira da Silva, nº 470, nesta cidade.

(da/k)

Daniela A. M. Camargo de Almeida
Escrivente Autorizada

Jose Roberto Lorenzo Castro
Oficial



R.1-79.424, em 30 de abril de 2010.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

De conformidade com a Escritura lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais

(CONTINUA NA FOLHA Nº 02)

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

79.424

FOLHA

02

e Tabelião de Notas do Município de Pereiras, Comarca de Conchas/SP, aos 08 de março de 2010, no Livro nº 112, Páginas nºs 349/350/351, a proprietária DIVA PIRES FERNANDES, já qualificada, transmitiu por venda o imóvel objeto desta matrícula, a F.M. AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., com sede em Pereiras/SP, na Rodovia Floriano de Camargo Barros, s/nº, Km 19,500, Bairro Capitão, inscrita no CNPJ/MF nº 04.583.773/0001-07, pela importância de R\$555.000,00.

(da/k)

Daniela A. M. Camargo de Almeida

Escrevente Autorizada

Jose Roberto Lorenzo Castro

Oficial

Av.2-79.424, em 26 de julho de 2010.

De conformidade com o Ofício nº 1.797/10, datado de 01 de junho de 2010, a Procuradoria Geral do Estado de São Paulo - Procuradoria Regional de Sorocaba requereu a presente para ficar constando, que o imóvel objeto desta matrícula possui Área de Preservação Permanente (APP), consistente de uma faixa de 30,00 metros, ao longo do Córrego Ipaneminha, e do curso d'água, bem como a nascente existente no imóvel, nos termos do artigo 1º, § 2º, item II, da Lei 4.771/1965 - Código Florestal, assim transcrito: "área de preservação permanente: área protegida nos termos dos artigos 2º e 3º desta Lei, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas"; e artigo 3º da Resolução CONAMA nº 303 de 20 de março de 2002.

(v/j)

Josaine Ernesto da S. A. Pinto

Escrevente Autorizada

Ana Paula Ernesto da Silva e Costa Soares

OFICIAL SUBSTITUTA

R.3-79.424, em 26 de julho de 2010.

TÍTULO: HIPOTECA CEDULAR.

De conformidade com a Cédula de Crédito Bancário nº 10.2.0527.1, emitida no Rio de Janeiro/RJ, aos 16 de julho de 2010, e seus respectivos Anexos I e II, a proprietária F.M. AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., já qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula, que juntamente com outros, compõe uma Unidade Industrial, bem como todas as construções, instalações, máquinas, equipamentos e quaisquer outras acessões, benfeitorias de qualquer espécie, valorizações a qualquer título, frutos e qualquer

(CONTINUA NO VERSO)

MATRICULA

79.424

FOLHA

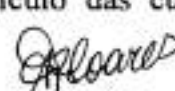
02

VERSO

bem vinculado ao bem principal por acessão física, intelectual, industrial ou natural que, na vigência da Cédula, se incorporarem ao imóvel (excetuadas as máquinas e equipamentos adquiridos e/ou a serem adquiridos com recursos do Sistema Fname e do BNDES, enquanto onerados em favor de Agentes Financeiros da Agência Especial de Financiamento Industrial - FINAME nas correspondentes operações), EM PRIMEIRA HIPOTECA, à favor do BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES, com sede em Brasília/DF, e serviços na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Avenida República do Chile, nº 100, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.657.248/0001-89, para a garantia da dívida contraída pela emitente CÉU AZUL ALIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo/SP, na Avenida General Ataliba Leonel, nº 93, conjunto 34, 3º andar, Santana, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.852.518/0001-33, no valor de R\$35.000.000,00, a qual deverá ser paga na praça do Rio de Janeiro/RJ, nos escritórios do BNDES, através de 24 (vinte e quatro) 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 setembro de 2011, e a última em 15 (quinze) de agosto de 2013, observado o disposto na cláusula Décima da referida Cédula, com os juros constantes da cláusula terceira do mesmo título. Integra o presente registro, para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições constantes da referida Cédula. (Valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$5.000.000,00).

(da/j)


Josaine Ernesto S. A. Pinto
Escritora Autorizada


Ana Paula Ernesto da Silva e Costa Soares
OFICIAL SUBSTITUTA

Av.4-79.424, em 10 de março de 2014.

TÍTULO: CESSÃO E TRANSFERÊNCIA.

De conformidade com a Cédula de Crédito Bancário nº 10.2.0527.1, datada de 16 de julho de 2010, com o respectivo endosso em preto, conforme preceitua o parágrafo 1º, do Artigo 29, da Lei 10.931/04, e Contrato de Cessão de Crédito e outras Avenças nº 13.2.1393.1, celebrado em 08 de janeiro de 2014, o credor BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES, com sede em Brasília/DF, e serviços na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Avenida República do Chile, nº 100, inscrito no CNPJ. nº 33.657.248/0001-89, além de outros, **CEDEU E TRANSFERIU** todos os seus direitos e acessórios do crédito hipotecário, objeto do **R.3** desta matrícula, ao cessionário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., com sede em São Paulo/SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, inscrito no CNPJ. nº 90.400.888/0001-42, pelo valor de R\$42.200.000,00 (sobre o qual incidirão, desde a data-base de 16 de dezembro de 2013, juros

(CONTINUA NA FOLHA 03)

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

79.424

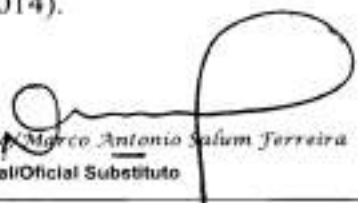
FOLHA

03

à Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP, divulgada pelo Banco Central do Brasil, acrescida de 6,54% ao ano, os quais serão devidos e exigíveis em 08 de janeiro de 2014); tendo assinado o referido Contrato, como intervenientes anuentes: CÉU AZUL ALIMENTOS LTDA., com sede em São Paulo/SP., na Avenida General Ataliba Leonel, nº 93, conjunto 34, 3º andar, Santana, inscrita no CNPJ. nº 58.852.518/0001-33; PAFIR AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em Laranjal Paulista/SP., na Rua José Pieroni, nº 121, Distrito Maristela, inscrita no CNPJ. nº 04.207.267/0001-05; TRANSPORTADORA DRAGÃO AZUL LTDA., com sede em Capitão Pereiras/SP., na Rodovia Floriano de Camargo Barros, s/n, Km 19,7, inscrita no CNPJ. nº 05.144.772/0001-10; COMPANHIA AGROPECUÁRIA ALVORETTO, com sede em Itapetininga/SP., na Rodovia Raposo Tavares, Km 176,8, inscrita no CNPJ. nº 04.625.660/0001-19; F. M. AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA, com sede em Capitão Pereiras/SP., na Rodovia Floriano de Camargo Barros, s/n, Km 19.500, inscrita no CNPJ. nº 04.583.773/0001-07; ARISTIDES PAVAN, RG. nº 5.953.505-0-SSP/SP e CPF. nº 146.412.168-00, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado em Laranjal Paulista/SP., na Rua José Pieroni, nº 121, Distrito Maristela; e, NEIDE PIERONI PAVAN, RG. nº 10.594.543-SSP/SP e CPF. nº 040.615.398-17, brasileira, casada, empresária, residente e domiciliada em Laranjal Paulista/SP., na Rua José Pieroni, nº 121, Distrito Maristela (valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$6.028.571,43). (Protocolo nº 262.961 - 28/02/2014).

(e/s)


Daniela A. M. Camargo de Almeida
Escrivente Autorizada

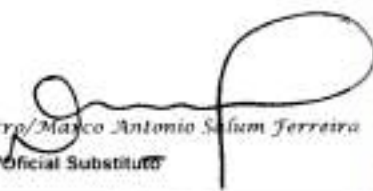

José Roberto Lorenzo Castro/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial/Oficial Substituto

Av.05-79.424, em 10 de março de 2014.

De conformidade com a Escritura a seguir registrada, foi autorizada a presente para ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula, acha-se cadastrado na Prefeitura local, sob o nº 33.54.34.1271.01.000, nos termos da Guia de ITBI nº 0118591496, expedida pela referida Prefeitura. (Protocolo nº 262.589 - 19/02/2014)

(da/m)


Daniela A. M. Camargo de Almeida
Escrivente Autorizada


José Roberto Lorenzo Castro/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial/Oficial Substituto

R.06-79.424, em 10 de março de 2014,

TÍTULO: DAÇÃO EM PAGAMENTO.

De conformidade com a Escritura lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, aos 05 de fevereiro de 2014, no Livro nº 10.319, Página nº 013, a proprietária F.M. AGROPECUÁRIA

(CONTINUA NO VERSO)

MATRICULA

79.424

FOLHA

03

VERSO

E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., já qualificada, transmitiu em virtude de dação em pagamento, o imóvel objeto desta matrícula, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ/MF. nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, em São Paulo/SP, pela importância de R\$24.000.000,00. (Protocolo nº 262.589 - 19/02/2014)
(da/m)


Daniela A. M. Camargo de Almeida
Escrivente Autorizada


José Roberto Lorenzo Castro/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial/Oficial Substituto

Av.07-79.424, em 08 de outubro de 2018.

CANCELADA a Hipoteca Cédular objeto do R.03, cedida e transferida na Av.04 desta matrícula, em virtude de expressa autorização do credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, conforme Instrumento Particular datado de 13 de setembro de 2018 (valor para cálculo das custas e emolumentos: R\$5.000.000,00). (Protocolo nº 327.223 - 28/09/2018)
(e/di)


Eduardo Soncin
Escrivente Autorizado


José Roberto Lorenzo Castro/Marco Antonio Salum Ferreira
Oficial/Oficial Substituto

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Comparado

saec

SEGUNDO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA-SP**"CERTIDÃO"**

CERTIFICA, que o imóvel matriculado sob nº. 79424, tem sua situação com referência a alienação e constituição de ÔNUS REAIS, existência ou não de registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória, integralmente noticiadas na cópia reprográfica da mencionada matrícula.

Certifico finalmente, que os elementos constantes na presente certidão, foram extraídos do banco de dados desta serventia, atualizados até as 16H00 do dia 06/04/2022.

Sorocaba, 07/04/2022

Alessandro Padilha de Araújo - Escrevente Chefe

Oficial: R\$ 38,17	Estado.: R\$ 10,85	Sec. Faz.: R\$ 7,43	Sinoreg.: R\$ 2,01
T. Justiça.: R\$2,62	MP.: R\$ 1,83	ISS.: R\$ 0,76	Total: R\$ 63,67



Selo Digital nº

[1126073C3PP000354777PU227]

Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo-SP

GLEBA REMANESCENTE					
MATRÍCULA N°19.424 - 2°CRÍ SOROCABA					
LADOS		DISTÂNCIA (metros)	COORDENADAS (UTM)		
Do vértice ao vértice			N (metros)	E (metros)	
P08	P10	244.5437	19.960	7.356.221.72	244.611.79
P10	P13	233.4717	108.267	7.356.138.04	243.663.37
P13	P12	323.1097	120.000	7.356.173.51	243.912.16
P12	P16	233.5018	15.770	7.356.269.75	243.841.48
P16	P17	232.9099	32.200	7.356.260.44	243.877.73
P17	P18	234.1938	126.262	7.356.241.03	243.802.04
P18	P19	233.9097	144.086	7.356.187.12	243.698.69
P19	P20	232.6443	28.859	7.356.182.32	243.583.24
P20	P21	109.4934	7.489	7.356.094.89	243.983.77
P21	P22	186.7147	19.038	7.356.062.21	243.957.89
P22	P23	126.4397	22.900	7.356.044.47	243.972.37
P23	P24	105.1937	6.807	7.356.030.78	243.959.73
P24	P25	79.9546	15.357	7.356.028.58	243.958.80
P25	P26	129.9397	16.362	7.356.033.21	243.913.24
P26	P27	149.4947	14.801	7.356.025.43	243.827.30
P27	P28	125.9528	19.246	7.356.012.77	243.634.64
P28	P29	141.1217	32.208	7.356.001.44	243.602.23
P29	P30	148.4207	15.092	7.356.009.10	243.682.39
P30	P31	69.9017	14.801	7.356.002.21	243.602.23
P31	P32	126.9044	31.100	7.356.088.07	243.706.59
P32	P33	123.9727	38.363	7.356.069.87	243.731.08
P33	P34	132.9247	28.233	7.356.046.42	243.764.07
P34	P35	123.1297	13.070	7.356.025.38	243.784.91
P35	P36	145.4212	16.290	7.356.022.21	243.765.84
P36	P37	103.1036	16.400	7.356.009.64	243.806.14
P37	P38	108.9039	31.337	7.356.006.08	243.821.10
P38	P39	119.9524	16.708	7.356.005.71	243.851.79
P39	P40	132.9247	13.823	7.356.007.38	243.886.27
P40	P41	109.9429	22.100	7.356.078.12	243.878.24
P41	P42	36.9727	33.742	7.356.072.07	243.887.79
P42	P43	36.9727	33.474	7.356.093.34	243.913.67
P43	P44	35.4708	69.763	7.356.042.52	243.980.09
P44	P45	35.2217	20.341	7.356.009.12	243.989.89
P45	P46	35.4708	22.812	7.356.015.70	244.001.66
P46	P47	324.4928	28.472	7.356.034.21	244.015.00
P47	P48	323.1097	61.860	7.356.027.47	243.988.59
P48	P49	323.1097	60.000	7.356.107.18	243.981.58
P49	P08	54.1938	108.114	7.356.105.28	243.925.74

GLEBA N°14					
MATRÍCULA N°14.822 - 2°CRÍ SOROCABA					
LADOS		DISTÂNCIA (metros)	COORDENADAS (UTM)		
Do vértice ao vértice			N (metros)	E (metros)	
P01	P02	232.2996	26.15	7.355.125.55	244.001.49
P02	P03	237.3198	26.72	7.355.148.18	244.044.74
P03	P04	232.1918	109.00	7.355.174.09	244.046.24
P04	P05	143.1937	61.96	7.355.107.17	243.981.58
P05	P01	50.3617	107.27	7.355.087.48	243.988.59

N=738500

N=7386100

N=7384900

N°300					
MATRÍCULA N°130.753 - 2°CRÍ SOROCABA					
LADOS		DISTÂNCIA (metros)	COORDENADAS (UTM)		
Do vértice ao vértice			N (metros)	E (metros)	
P54	P55	75.5318	58.63	7.354.684.69	243.912.99
P55	P56	77.1954	19.80	7.354.702.61	243.947.56
P56	P57	74.4254	14.80	7.354.704.77	243.968.80
P57	P58	86.1118	43.04	7.354.708.70	243.981.26
P58	P59	51.4397	58.51	7.354.728.08	244.020.63
P59	P60	43.9538	75.27	7.354.762.23	244.066.37
P60	P61	206.1939	20.30	7.354.816.62	244.116.70
P61	P62	33.9997	38.53	7.354.828.60	244.102.32
P62	P63	9.0929	95.80	7.354.860.85	244.123.36
P63	P64	502.0546	44.61	7.354.869.77	244.123.68
P64	P65	245.1995	6.97	7.354.862.12	244.096.46
P65	P66	154.0070	0.95	7.354.869.24	244.060.18
P66	P67	186.1747	1.08	7.354.869.39	244.096.03
P67	P68	219.9197	1.91	7.354.867.21	244.096.48
P68	P69	229.9529	2.71	7.354.868.00	244.089.55
P69	P70	247.9593	3.26	7.354.864.23	244.087.51
P70	P71	267.9517	2.89	7.354.863.00	244.084.49
P71	P72	289.9794	1.98	7.354.862.89	244.091.80
P72	P73	324.1098	1.29	7.354.863.40	244.080.30
P73	P74	249.3437	6.37	7.354.864.45	244.079.55
P74	P75	235.4734	2.82	7.354.861.32	244.073.70
P75	P76	240.2814	20.52	7.354.864.30	244.072.62
P76	P77	305.4832	42.48	7.354.875.78	244.063.65
P77	P78	65.1939	15.18	7.355.014.53	244.048.00
P78	P79	308.9247	5.61	7.355.020.05	244.048.52
P79	P80	66.1118	14.51	7.355.023.40	244.047.17
P80	P81	329.2819	10.00	7.355.029.26	244.054.45
P81	P82	66.1118	20.83	7.355.036.49	244.064.77
P82	P83	327.1458	44.43	7.355.050.32	244.079.72
P83	P84	53.0198	39.24	7.355.087.69	244.064.68
P84	P85	297.9197	7.31	7.355.111.79	244.056.03
P85	P86	307.4697	2.34	7.355.114.71	244.057.67
P86	P87	230.3670	97.27	7.355.119.26	244.073.76
P87	P88	144.4628	28.47	7.355.057.48	243.998.59
P88	P89	219.4734	20.91	7.355.064.21	244.010.00
P89	P90	219.2211	20.34	7.355.016.70	244.001.66
P90	P91	219.4708	69.76	7.354.999.12	243.989.89
P91	P92	219.0377	53.41	7.354.942.52	243.959.09
P92	P93	219.0377	33.74	7.354.899.34	243.913.66
P93	P94	190.3146	34.40	7.354.872.07	243.887.79
P94	P95	129.2846	23.88	7.354.847.10	243.821.48
P95	P96	129.2846	24.38	7.354.834.69	243.801.13
P96	P97	211.9634	13.10	7.354.821.75	243.862.52
P97	P98	209.9093	30.14	7.354.816.64	243.966.58
P98	P99	207.9517	42.37	7.354.794.30	243.943.92
P99	P00	207.4428	18.82	7.354.764.09	243.913.61
P00	P01	207.1737	43.48	7.354.729.92	243.912.85

GLEBA N°05					
MATRÍCULA N°14.823 - 2°CRÍ SOROCABA					
LADOS		DISTÂNCIA (metros)	COORDENADAS (UTM)		
Do vértice ao vértice			N (metros)	E (metros)	
P03	P06	327'31"16"	17,020	7.355.174,09	244.046,24
P06	P07	319'28"49"	24,750	7.355.188,45	244.092,10
P07	P08	322'99"00"	18,110	7.355.207,27	244.023,02
P08	P09	232'19"38"	108,714	7.355.221,72	244.011,79
P09	P04	143'19"07"	60,000	7.355.105,28	243.925,74
P04	P03	62'18"18"	109,498	7.355.173,11	243.912,16

remanescente da GLEBA N°08					
MATRÍCULA N°70.777 - 2°CRÍ SOROCABA					
LADOS		DISTÂNCIA (metros)	COORDENADAS (UTM)		
Do vértice ao vértice			N (metros)	E (metros)	
P10	P11	324°54'43"	119,76	7.355.238,00	244.000,31
P11	P12	233°55'18"	112,59	7.355.236,65	243.913,47
P12	P13	143°19'07"	120,00	7.355.269,75	243.840,48
P13	P10	55°47'15"	106,26	7.355.173,51	243.912,16

GLEBA N°09					
MATRÍCULA N°54.825 - 2°CR/ SOROCABA					
LADOS		DISTÂNCIA (metros)	COORDENADAS (UTM)		
Do vértice ao vértice			N (metros)	E (metros)	
P11	P14	320'27'34"	35,79	7.355.336.55	243.801.47
P14	P15	233'51'16"	128,53	7.355.363.65	243.698.69
P15	P16	142'54'38"	36,80	7.355.269.01	243.809.14
P16	P12	53'55'16"	15,77	7.355.260.46	243.827.73
P12	P11	53'55'16"	112,59	7.355.269.75	243.849.48

GLEBA Nº08					
MATRÍCULA Nº14.826 - 2ª CRÍ SOROCABA					
LADOS		DISTÂNCIA (metros)	COORDENADAS (UTM)		
Do vértice ao vértice			N (metros)	E (metros)	
P14	P17	329°17'13"	36,42	7.395.363,65	243.908,69
P17	P18	233°44'32"	131,31	7.395.394,38	243.690,00
P18	P15	142°12'15"	35,80	7.395.317,30	243.784,20
P15	P14	55°57'16"	126,63	7.395.289,02	243.809,14

N=7384900

N=7384700

N=7384700



QUADRO DE ÁREAS			
IMÓVEL	MATRÍCULA	ÁREA ESCRITURA (m²)	ÁREA APURADA (m²)
N°300	130753 - 2°R	57.350.688	51.542.53
Gleba n°04	54.822 - 2°R	6.394.93	6.505.07
Gleba n°05	54.823 - 2°R	6.488.65	6.578.34
Gleba n°06	70.777 - 2°R	12.455.37	13.295.74
Gleba n°07	54.825 - 2°R	4.252.56	4.562.51
Gleba n°08	54.826 - 2°R	4.607.93	4.649.23
Gleba Rem.	79.424 - 2°R	91.909.36	93.518.84
TOTAL =		183.419.508	180.652.200

ANEXO I
DO NORMATIVO SARB 014/2014

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

Data da visita 14/02/2023



O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

- 1.1. Identificação do Imóvel: TERRENO (LOTES)
- 1.2. Endereço: Rodovia Raposo Tavares, S/N Cidade: Sorocaba UF: SP
- 1.3. Uso atual do imóvel: Não se Aplica Uso pretendido: Não se Aplica
- 1.4. Coordenadas Geográficas: 23°31'58.52"S 47°30'29.01"W
- 1.5. Foto aérea ou imagem de satélite Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo I**.

2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

- 2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

☐ Não ☒ Sim ☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: CETESB-SP

Órgão Ambiental Municipal:

Nota: Caso a resposta seja "sim", favor pular para o item 6, indicando "sim" na pergunta 6.1.

- 2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

☒ Não ☐ Sim. Que tipo? Quando?

- 2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

☒ Não ☐ Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança?

☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: CETESB-SP

Órgão Ambiental Municipal:

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

- 3.1. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	☐	☐
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	☐	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	☐	☐
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	☐	☐
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). ☐ Sim ☐ Não	☐	☐
Se poço de água, possui outorga?	☐	☐
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	☐	☐
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	☐	☐
Outros. Descrever: <u></u>	☐	☐
Fontes de Informação: <u>As informações foram obtidas de forma visual.</u>		
Observações e/ou justificativa: <u></u>		

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

3.2.

No entorno* do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

Caso afirmativo, indicar:

No entorno do imóvel encontramos imóveis com potencial fonte de contaminação, como um Galpão de Inspeção de produtos perigosos e uma oficina mecânica de caminhões (ver croqui), ambas dentro do perímetro de 100 metros do avaliando.

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

3.3. No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais?	☐	☒	☐
Mineradora. Qual?	☐	☒	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☒	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	☒	☐	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☐	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	☐	☐	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	☐	☐	☐
Outros. Descrever: Galpão de Inspeção de produtos perigosos.	☒	☐	☐
Fontes de informação: As informações foram obtidas de forma visual.			
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?			
Imóvel é vizinho a uma indústria de comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - minimercados, mercearias e armazéns (CÉU AZUL ALIMENTOS).			
Observações e/ou justificativa:			

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	☐	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	☐	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	☐	☐
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	☐	☐
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:	☐	☐
Comércio. Que tipo:	☐	☐
Outros. Descrever:	☐	☐
Fontes de informação: As informações foram obtidas de forma visual.		
Observações e/ou justificativa:		

4.2. Informações ou observações complementares:

As informações foram obtidas de forma visual

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

- 5.1. O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- 5.2. O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- 5.3. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

7. RESUMO:

- 7.1. Indícios de Contaminação no Imóvel: ☒ Não ☐ Sim

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

- 7.2. No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

☒ Não

☐ Sim – Indique o local:

☐ Não existe lista pública de áreas

- 7.3. No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

☐ Não

☒ Sim – Indique o local:

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

No entorno do imóvel encontramos imóveis com potencial fonte de contaminação, como um Galpão de Inspeção de produtos perigosos e uma oficina mecânica de caminhões (ver croqui), ambas dentro do perímetro de 100 metros do avaliando.

Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015. Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.

Marco Granata

Nome do Responsável pelo preenchimento

Cushman & Wakafeld

Nome da Empresa representada



Assinatura do Responsável pelo preenchimento

02.730.611\0001-10

CNPJ da empresa representada

Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015. Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.

ANEXO II
DO NORMATIVO SARB 014/2014

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.



Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015