

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

INTERESSADA: PNEUCORTE E EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 58.752.056/0001-82, com sede na Avenida Sete Quedas, nº 1220 – Bairro Progresso, em ITU (SP).

PROPRIETÁRIA: CERÂMICA IGUATU IND. E COM.LTDA.

I) INTRODUÇÃO

O presente parecer tem por finalidade informar, nos termos DCDM (Direto Comparativo de Dados de Mercado), o valor do imóvel abaixo discriminado, com base nas condições atuais do mercado imobiliário local, livre de quaisquer pressões das partes interessadas, com vistoria “in loco”.

Não foi levado em consideração a área construída, galpões, maquinários e outros bens inseridos no imóvel objeto deste parecer.

II) FINALIDADE

O objetivo do presente parecer é avaliar o imóvel para que seja definido o valor de mercado para fins de avaliação mercadológica.

III) DO OBJETO

a) Localização do imóvel: O imóvel, objeto do presente parecer, está localizado dentro do perímetro rural, a poucos metros do perímetro urbano, no primeiro distrito do município de Rio Branco (AC), sito na **Rodovia AC-90, Km 5, nº 927**. Devidamente registrado junto ao 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco (AC), sob as Matrícula nº 15.784 e 15.785, conforme certidões de inteiro teor emitidas em 18.08.2020 e anexo a este parecer.

b) Logradouro: Rodovia com pavimentação asfáltica, com boa trafegabilidade, possuindo serviços de telefonia celular, coleta de lixo, iluminação pública e transporte municipal regular. A Estrada para a qual o imóvel faz frente, tem características de via principal, possui fluxo grande de veículos, pista única de rolamento, mão dupla de direção, topografia plana e traçado retilíneo.

c) Área do Lote: O imóvel ora avaliado possui uma área total medindo **15,304 hectares (Quinze hectares, Trinta Ares e Quatro Centiares)**, conforme dados das Certidões de Inteiro Teor emitidas em 18.08.2020.

d) Área Construída: O imóvel possui uma área construída não averbada em suas matrículas, a qual não fará parte deste parecer.

e) Topografia: Plana com desníveis.

IV) VISTORIA NO IMÓVEL

A vistoria no imóvel foi realizada na tarde do dia 30.03.2021, onde não foi possível adentrar no imóvel e avaliar suas benfeitorias. Foi procurado identificar as principais características do imóvel, tais como: localização, melhoramentos urbanos/ruais, características comerciais, estado de conservação etc.

V) PONTOS POSITIVOS

a) Área rural ainda em consolidação no ponto de vista comercial no município de Rio Branco, próximo ao perímetro urbano, com poucas ofertas a disposição na região, com excelentes vias de acesso secundárias e próximo à diversas áreas rurais (fazendas) com áreas de tamanho superiores ao imóvel objeto deste parecer.

VI) PONTOS NEGATIVOS

a) Não foram detectados.

VII) METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Os estudos para elaboração deste Parecer foram baseados nos documentos apresentados pela solicitante, na visita efetuada ao local, bem como nas pesquisas específicas de mercado. Buscamos informações também junto ao Cartório de Registro de Imóveis no Município de Rio Branco através de vendas efetivadas e ofertas no mercado local. Não foram considerados para fins de avaliação os bens móveis inseridos no imóvel objeto deste parecer.

VIII) MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Esse método se define através do valor de comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliado.

IX) ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel está situado dentro do perímetro rural do Município de Rio Branco (AC), constituído de uma área do lote conforme descrito no subitem C do item III. Na região circunvizinhas predominam imóveis rurais. Atualmente a oferta de imóveis com as características do imóvel avaliado é muito restrita e devido ao fato do imóvel estar próximo ao perímetro urbano, tais fatores determinam um certo valor agregado de acordo com a lei da oferta e procura.

X) QUADRO AMOSTRAL DE TERRENOS E CÁLCULO DO VALOR DO M² DA ÁREA CONSTRUÍDA.

	Localização	Hectares	Valor R\$	Valor/ha
1	Rodovia AC-90	18,50	2.000.000,00	R\$ 108.108,10
2	Rodovia AC-90	12,11	1.000.000,00	R\$ 82.576,39
	MÉDIA ARÍTMÉTICA			R\$ 95.342,24

Cálculo do valor do m² da área administrativa:

Área total (A.T): **15,304 ha**

Média do valor do ha (MHA): **R\$ 108.108.10**

Cálculo: $(A.T \times MHA) = \text{R\$ } 1.459.117,71$

XI) CONCLUSÃO

É de entender do Avaliador, considerando-se todo o exposto, observadas as condições do imóvel, sua localização, logradouros e vias de acesso, circunvizinhanças, servido por benefícios urbanos, bem como seu aproveitamento útil, considerando-se ainda eventuais outros aspectos não mencionados aqui, muitas vezes fruto da percepção de mercado dos avaliadores, que o preço de mercado para a venda do imóvel objeto do presente parecer é **R\$-1.459.117,71 (Um Milhão, Quatrocentos e Cinquenta e Nove Mil, Cento e Dezessete Reais e Setenta e Um Centavos). Centavos)**. Preço do imóvel baseado no mercado imobiliário de Rio Branco (AC), livre de dívidas em órgãos do governo, instituições financeiras e/ou cooperativas.

XII) ENCERRAMENTO

O presente Parecer de avaliação é composto de 10 (Dez) páginas, todas de um lado só, rubricada pelo avaliador, que subscrevem nesta.

Rio Branco, 19 de Abril de 2021.

ARRAS ADM. DE BENS IMÓVEIS LTDA

Creci J-0005 26ª Região

Jurilande Aragão Silva Filho

Creci F-0334 26ª Região

CNAI 25.779

XIII) O VALIADOR

JURILANDE ARAGÃO SILVA FILHO, brasileiro, formado em Administração pela União Educacional Do Norte – Uninorte e em Direito também pela União Educacional Do Norte – Uninorte, consultor imobiliário CRECI F 0364 26ª Região/AC, Inscrição no Cadastro Nacional de Corretores de Imóveis CNAI 25.779, solteiro, Técnico em Transações Imobiliárias junto ao CETREDE, curso de avaliador mercadológico junto à 5ª Região/GO, atuando no mercado imobiliário de Rio Branco desde janeiro de 2005, sendo sócio administrador na ARRAS ADM. DE BENS IMÓVEIS LTDA.

XIV) ANEXOS

- RELATÓRIOS DE FOTOS;
- CÓPIA DAS CERTIDÕES DE INTEIRO TEOR EMITIDAS EM 18.08.2020;







2º Ofício de Registro de Imóveis
RIO BRANCO-ACRE

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL



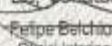
Nr. da Matrícula

15.784

Ficha

01

DATA: 18 de agosto de 2020.***

IMÓVEL: Uma área de terra rural denominada, situada na Rodovia AC-90, Km 5, neste município e comarca, com área de 11,694 ha (onze hectares, sessenta e nove ares e quatro centiares). **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO:** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-318, de coordenadas N 8.894.113,764m e E 623.321,779m, situado no limite com o Ramal da Cruz Milagrosa, deste, segue com o azimute de 176°00'57" e distância de 263,16m, confrontando neste trecho com quem de direito até o vértice M-319 A, de coordenadas N 8.893.851,244m e E 623.340,063; deste segue azimute 265°01'12" e distância de 98,58m, confrontando neste trecho com J. M. Oliveira Pessoa até o vértice M-320 B, de coordenadas N 8.893.842,687m e E 623.241,854m; deste, segue com azimute de 184°38'51" e distância de 256,25m, confrontando neste trecho com J.M. Oliveira Pessoa, até o vértice M-320, de coordenadas N 8.893.587,281 M e E 623.221,092 M, deste segue com azimute de 292°25'57" e distância de 77,51m, confrontando neste trecho com a Rodovia AC-90, até o vértice 210, de coordenadas N 8.893.616,857m e E 623.149,449m; deste, segue com azimute de 327°21'14" e distância de 421,58m, confrontando neste trecho com o lote nº 53, até o vértice M-209, de coordenadas N 8.893.971,819 e E 622.922,039m; deste, segue com azimute de 20°44'54" e distância de 24,31m, confrontando neste trecho com o lote nº 53, até o vértice M-208, de coordenadas N 8.893.994,552m e E 622.930,651m; deste, segue com azimute de 73°02'57" e distância de 408,89m, confrontando neste trecho com o Ramal da Cruz Milagrosa, até o vértice M-318, de coordenadas N 8.894.113,764m e E 623.321,779m; ponto inicial da descrição deste perímetro.*** **PROPRIETÁRIO:** CERÂMICA IGUATU IND. E COM. LTDA, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida nesta cidade, inscrita no CNPJ. n.º 11.868.663/0001-49.*** **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Conforme registro sob nº R-02, datado de 10/08/2010, da matrícula anterior nº 27.464 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco-AC, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por meio da Escritura Pública de Incorporação, lavrada no Tabelionato de Notas de Bujari - Estado do Acre (Livro n.º 005, Fls. 060/060v), em 05/08/2010.*** **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 27.464, da 1ª Serventia de Registro de Imóveis de Rio Branco-AC.*** Rio Branco-AC, 18 de agosto de 2020.*** Eu, Janatas Gomes de Souza,  o digital e assino. Eu, Oficial de Registro,  subscrevo.***

Felipe Belchior
Oficial-Interino

AV-01/15.784 - Em 18 de agosto de 2020. TRANSPORTE DE HIPOTECA: Procede-se a esta averbação, para fazer constar o registro, sob o R-03, da matrícula anterior 27.464 da 1ª Serventia de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC, da Hipoteca do imóvel objeto desta matrícula, conforme Cédula de Crédito Bancário, sob nº 20/02071-6, emitida em 13/08/2012, na cidade de Cuiabá-MT, no valor de R\$ 402.568,40, com vencimento para o dia 03/08/2017, com juros à taxa efetiva de 12,883% ao ano, tendo como Credor BANCO DO BRASIL S.A., inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/4363-05, por sua Agência de Gerência de Reestruturação de Ativos Operacionais- GERAT-Cuiabá-MT, como Emitente Devedora SERRACRE INDÚSTRIA E COMERCIO DE MADEIRA E CERÂMICA LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 00.670.644/0001-97, com sede no Conjunto Distrito Industrial, Zona B, Lote 7-B, em Rio Branco-AC, e como Interviente Garantidora, a proprietária do imóvel, CERÂMICA IGUATU IND. E COM. LTDA, já qualificada, o imóvel da presente matrícula é dado em Garantia Hipotecária de 1º Grau nas condições constantes da referida Cédula. Forma de Pagamento: O pagamento será efetuado junto a Agência do Banco do Brasil S.A de relacionamento com o cliente, e terá início após 60 meses de carência, em 58 (cinquenta e oito) prestações mensais e sucessivas, sendo a primeira no valor nominal de R\$ 7.319,69, a segunda, a terceira e a quarta no valor nominal de R\$ 0,01, e as demais no

Continua no verso.



SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO
Tribunal de Justiça do Estado do Acre
2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco-
A7000082FA (2020) CERTIDÃO DE INT
Emol. 22,87 - FECOM 1,34 - FUNFIS - 2,69
Data/Hora: 18/08/2020 15:13:12
Elias Gomes de Lima Junior
Consulte a autenticidade do selo em:
<http://selo.tjac.jus.br>
96D23

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL



Nr. da Matrícula
15.784

Ficha
01 Verso

valor nominal de R\$ 7.319,42, vencendo-se a primeira parcela em 03/11/2012 e as demais prestações sempre no dia 03 dos meses subsequentes, com a última prestação para o dia 03/08/2017. Prenotação n.º 31.865, de 05/03/2020. Rio Branco-AC. Emols: R\$ 0,00 (base de cálculo: R\$ 0,00); Fecom: R\$ 0,00; Funfis: R\$ 0,00; Total: R\$ 0,00. Selo de Fiscalização Digital (A700008263) Chave (B6015). Eu, Jônatas Gomes de Souza, o digitei e assino. Eu, Oficial de Registro, subcrevo.***

Felipe Belchior
Oficial Interino

R-02/15.784 - Em 18 de agosto de 2020. **PENHORA**: Procede-se ao presente registro, conforme Decisão Proferida em 31/10/2019, Ratificada pela Respeitável Decisão Proferida em 22/05/2020 e nos termos do Ofício Processo Digital expedido em 22/05/2020, extraídos dos Autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial sob n.º 1008552-25.2018.8.26.0286, oriundos da 3ª Vara Cível da Comarca de Itu/SP, na qual figura como Exequente a **PNEUCORTE EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA**, como Executado **CERÂMICA IGUATU IND. E COM. LTDA**, para fazer constar a penhora do imóvel da presente matrícula por determinação do M.M. Doutor Juiz de Direito Fernando França Viana, para garantia a dívida no valor de R\$ 528.207,96. Prenotação n.º 31.865, de 05/03/2020. Rio Branco-AC. Emols: R\$ 977,16 (base de cálculo: R\$ 528.207,96); Fecom: R\$ 57,48; Funfis: R\$ 114,96; Total: R\$ 1.149,60. Selo de Fiscalização Digital (A700008261) Chave (26492). Eu, Jônatas Gomes de Souza, o digitei e assino. Eu, Oficial de Registro, subcrevo.***

Felipe Belchior
Oficial Interino

Certifico e dou fé, de acordo com o art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, que a presente fotocópia é reprodução fiel e integral da matrícula n.º 15784 desta serventia de Registro de Imóveis.

Rio Branco-AC, 18 de agosto de 2020.

Felipe Belchior
Oficial Interino
Oficial de Registro de Imóveis



SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO
Tribunal de Justiça do Estado do Acre
2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco
A7000082FA (2020) CERTIDÃO DE INT
Emol. 22,87 Fecom 1,34 Funfis 2,69
Data/Hora: 18/08/2020 15:13:12
Elias Gomes de Lima Junior
Consulte a autenticidade do selo em:
<http://selo.tjor.jus.br>
96D23

Página 2




2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO BRANCO-ACRE



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO BRANCO-ACRE

Nr. da Matrícula

15.785

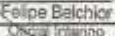
Ficha

01

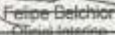
LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

DATA: 18 de agosto de 2020.***

IMÓVEL: Uma área de terra rural situada à **RODOVIA AC-90, Km 05**, neste Município e Comarca, com **3,61ha** (três hectares e sessenta e um ares). **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO:** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-209, de coordenadas N 8.893.971,819 M. e E 622.922,039 M, situado no limite com o lote nº 83, deste, segue com azimute de 147°21'14" e distância de 421,56m, confrontando neste trecho lote nº 83 até o vértice M-210, de coordenadas N 8.893.616,857 M. e E 623.149,449 M; deste, segue com azimute de 291°14'12" e distância de 290,85., confrontando neste trecho com a Rodovia AC-90 até o vértice M-7A, de coordenadas N 8.893.722,210 M. e E 622.878,347 M.; deste, segue com azimute de 359°40'49" e distância de 266,16m., confrontando neste trecho com o lote nº 56, até o vértice M-209, de coordenadas N 8.893.971,819 M. e E 622.922,039 M; ponto inicial da descrição deste perímetro.***. **PROPRIETÁRIO:** CERÂMICA IGUATU IND. E COM. LTDA, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida nesta cidade, inscrita no CNPJ. n.º 11.868.663/0001-49.***. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Conforme registro sob nº R-02, datado de 10/08/2010, da matrícula anterior nº 27.465 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco-AC, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por meio da Escritura Pública de Incorporação, lavrada no Tabelionato de Notas de Bujari - Estado do Acre (Livro nº 005, Fls. 061/061v), em 05/08/2010.***. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 27.465, da 1ª Serventia de Registro de Imóveis de Rio Branco-AC.*** Rio Branco-AC, 18 de agosto de 2020.*** Eu, Jônatas Gomes de Souza, o digital e assino. Eu, Oficial de Registro, subscrevo.***


 Felipe Belchior
 Oficial Intermittente

AV-01/15.785 - Em 18 de agosto de 2020. TRANSPORTE DE HIPOTECA: Procede-se a esta averbação, para fazer constar o registro, sob o R-03, da matrícula anterior 27.465 da 1ª Serventia de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC, da Hipoteca do imóvel objeto desta matrícula, conforme Cédula de Crédito Bancário, sob nº 20/02071-6, emitida em 13/08/2012, na cidade de Cuiabá-MT, no valor de R\$ 402.568,40, com vencimento para o dia 03/08/2017, com juros à taxa efetiva de 12,653% ao ano, tendo como Credor BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.000/4363-05, por sua Agência de Gerência de Reestruturação de Ativos Operacionais- GERAT-Cuiabá-MT, como Emitente. Devedora SERRACRE INDÚSTRIA E COMERCIO DE MADEIRA E CERÂMICA LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 00.670.644/0001-97, com sede no Conjunto Distrito Industrial, Zona B, Lote 7-B, em Rio Branco-AC, e como Interviente Garantidora, a proprietária do imóvel, CERÂMICA IGUATU IND. E COM. LTDA, já qualificada, o imóvel da presente matrícula e dado em Garantia Hipotecária de 1º Grau nas condições constantes da referida Cédula. **Forma de Pagamento:** O pagamento será efetuado junto a Agência do Banco do Brasil S.A. de relacionamento com o cliente, e terá início após 60 meses de carência, em 58 (cinquenta e oito) prestações mensais e sucessivas, sendo a primeira no valor nominal de R\$ 7.319,69, a segunda, a terceira e a quarta no valor nominal de R\$ 0,01, e as demais no valor nominal de R\$ 7.319,42, vencendo-se a primeira parcela em 03/11/2012 e as demais prestações sempre no dia 03 dos meses subsequentes, com a última prestação para o dia 03/08/2017. Prenotação nº 31.865, de 05/03/2020. Rio Branco-AC. Emols: R\$ 0,00 (base de cálculo: R\$ 0,00); Fecom: R\$ 0,00; Funfis: R\$ 0,00; Total: R\$ 0,00. **Selo de Fiscalização Digital:** (A700008264) Chave (3DBC7). Eu, Jônatas Gomes de Souza, o digital e assino. Eu, Oficial de Registro, subscrevo.***


 Felipe Belchior
 Oficial Intermittente

R-02/15.785 - Em 18 de agosto de 2020. PENHORA: Procede-se ao presente registro, conforme Decisão Proferida em 31/10/2019, Ratificada pela Respeitável Decisão Proferida

Continua no verso.



SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO
Tribunal de Justiça do Estado do Acre

2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco

A700008264 (2020) CERTIDÃO DE INTE

Emol, 22,87 Fecom 1,34 Funfis 2,69

Data/Hora: 18/08/2020 15:14:17

Elias Gomes de Lima Junior

Consulte a autenticidade do selo em:

<http://selo.tjac.jus.br>

B2F3C

www.segundori.com.br - cartorio@segundori.com.br - Tel: (68) 2102-3453 / (68) 2102-3454
 Rua Manoel Rodrigues de Souza, nº 238 - Bosque - Rio Branco/AC - CEP: 69.900-451



LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

Nr. da Matrícula

15.785

Ficha

01 Verso

em 22/05/2020 e nos termos do Ofício Processo Digital expedido em 22/05/2020, extraídos dos Autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 1008552-25.2018.8.26.0286, oriundos da 3ª Vara Cível da Comarca de Itu/SP, na qual figura como Exequente a **PNEUCORTE EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA**, como Executado **CERÂMICA IGUATU IND. E COM. LTDA**, para fazer constar a penhora do imóvel da presente matrícula por determinação do M.M. Doutor Juiz de Direito Fernando França Viana, para garantia a dívida no valor de R\$ 528.207,96. Prenotação nº 31.865, de 05/03/2020. Rio Branco-AC. Emols: R\$ 977,16 (base de cálculo: R\$ 528.207,96); Fecom: R\$ 57,48; Funfis: R\$ 114,96; Total: R\$ 1.149,60. Selo de Fiscalização Digital (A700008262) Chave (7A252). Eu, Jônatas Gomes de Souza, o digitei e assino. Eu, Oficial de Registro Felipe Belchior, subscrevo.***.

Oficial Interino

Certifico e dou fé, de acordo com o art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, que a presente fotocópia é reprodução fiel e integral da matrícula nº 15785 desta serventia de Registro de Imóveis.

Rio Branco-AC, 18 de agosto de 2020.

Felipe Belchior

Oficial Interino

Oficial de Registro de Imóveis



Página 2



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM

16/04/2021

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM

Imóvel Avaliando: Rodovia AC 90, Km 05.

Rio Branco – AC.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

1 – INTRODUÇÃO

Visa o presente laudo, atendendo à solicitação de **PNEUCORTE EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA.**

2 – OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é avaliar o imóvel para que seja definido o valor de mercado.

3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Imóvel avaliando: O imóvel em questão está situado à Rodovia AC 90, na Cidade de Rio Branco, Estado do Acre, situado no perímetro rural da cidade. E é constituído de uma área de 15,304 ha, no total, conforme matrículas em anexo.

O proprietário do Imóvel é **CERÂMICA IGUATU. IND. E COM. LTDA.**

4 – VISTORIA DO IMÓVEL:

A Vistoria do imóvel foi realizada na tarde do dia 30/03/2021.

5 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para avaliação do imóvel buscamos informações junto a particulares e profissionais Corretores de imóveis.

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO:

Este método define o valor através da comparação de dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

6 –ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

O imóvel avaliando está situado no perímetro rural da cidade de Rio Branco – AC, onde está localizado bem próximo do perímetro urbano da cidade.

7 – PESQUISA

A pesquisa de Mercado foi realizada no dia 05 de abril de 2021, estando baseada em imóveis vendidos na região e com as mesmas características do imóvel avaliando.

A pesquisa indicou as seguintes amostras:

Localização	Área/ ha	Valor/R\$	Valor/ha
Rodovia AC 90	3,2	350.000,00	109,375,00

8- VALOR DO Ha =

Na localidade do imóvel avaliando, conforme amostragem disponível na região, temos que, o valor do ha praticado na localidade, é de R\$ 109.375,00 (cento e nove mil trezentos e setenta e cinco mil reais).

10 -DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Para Cálculo do valor de mercado do imóvel utilizamos:

Valor Total = Área Total do ha X Média do valor do ha na região + percepção do Avaliador.

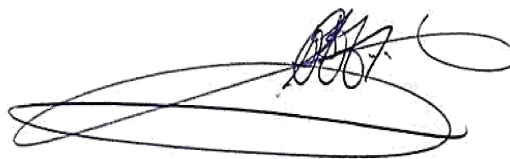
VA = 15,304 x 110.000,00 = 1.683,440,00 (valor arredondado)

CONCLUSÃO:

É do entender do Perito Avaliador que o imóvel avaliando deve sofrer uma variação de 20% para mais, pois está localizado próximo ao perímetro urbano.

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 2.020,13 (dois milhões vinte mil e treze centavos)

Rio Branco, AC 16 de abril de 2021.



MARCIO SILVA DOS SANTOS
GESTOR IMOBILIÁRIO AVALIADOR
CRECI – F 129 26ª Região/AC
CNAI Nº 19044

11 - O AVALIADOR

MÁRCIO SILVA DOS SANTOS, brasileiro, casado, Gestor Imobiliário, CRECI F- 129, CNAI 19044, é graduado em Gestão de Negócios Imobiliários, pela Faculdade Estácio Ribeirão Preto – SP. É especialista em Direito e Negócios Imobiliários, pelo Damasio. Foi membro da comissão de análise em processos de inscrição PF e PJ – COAPIN, CRECI/AC, 2013. Foi membro da junta interventora do COFECI, Conselho Federal de corretores de Imóveis, final 2013 a 2015. E atualmente é Presidente do CRECI 26ª REGIÃO/AC.

ANEXO I

DOCUMENTOS



2º Ofício de Registro de Imóveis
 RIO BRANCO-ACRE

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL



Nr. da Matrícula
15.785

Ficha
01

DATA: 18 de agosto de 2020.***

IMÓVEL: Uma área de terra rural situada à RODOVIA AC-90, Km 05, neste Município e Comarca, com 3,61ha (três hectares e sessenta e um ares). **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO:** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-209, de coordenadas N 8.893.971,819 M. e E 622.922,039 M, situado no limite com o lote nº 83, deste, segue com azimute de 147°21'14" e distância de 421,56m, confrontando neste trecho lote nº 83 até o vértice M-210, de coordenadas N 8.893.616,857 M. e E 623.149,449 M; deste, segue com azimute de 291°14'12" e distância de 290,85, confrontando neste trecho com a Rodovia AC-90 até o vértice M-7A, de coordenadas N 8.893.722,210 M. e E 622.878,347 M; deste, segue com azimute de 359°40'49" e distância de 266,16m, confrontando neste trecho com o lote nº 56, até o vértice M-209, de coordenadas N 8.893.971,819 M. e E 622.922,039 M; ponto inicial da descrição deste perímetro.*** **PROPRIETÁRIO:** CERÂMICA IGUATU IND. E COM. LTDA, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida nesta cidade, inscrita no CNPJ nº 11.868.683/0001-49.*** **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Conforme registro sob nº R-02, datado de 10/08/2010, da matrícula anterior nº 27.465 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco-AC, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por meio da Escritura Pública de Incorporação, lavrada no Tabelionato de Notas de Bujari - Estado do Acre (Livro nº 005, Fls. 061/061v), em 05/08/2010.*** **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 27.465, da 1ª Serventia de Registro de Imóveis de Rio Branco-AC.*** Rio Branco-AC, 18 de agosto de 2020.*** Eu, Jônatas Gomes de Souza, Oficial de Registro, subscrevo.***

Elaine Belchior
 Oficial de Registro

AV-01/15.785 - Em 18 de agosto de 2020. TRANSPORTE DE HIPOTECA: Procede-se a esta averbação, para fazer constar o registro, sob o R-03, da matrícula anterior 27.465 da 1ª Serventia de Registro de Imóveis de Rio Branco-AC, da Hipoteca do imóvel objeto desta matrícula, conforme Cédula de Crédito Bancário, sob nº 20/02071-6, emitida em 13/08/2012, na cidade de Cuiabá-MT, no valor de R\$ 402.588,40, com vencimento para o dia 03/08/2017, com juros à taxa efetiva de 12,883% ao ano, tendo como Credor BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.000/4383-05, por sua Agência de Gerência de Reestruturação de Ativos Operacionais- GERAT-Cuiabá-MT, como Emitente, Devedora SERRACRE INDÚSTRIA E COMERCIO DE MADEIRA E CERÂMICA LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 00.670.644/0001-97, com sede no Conjunto Distrito Industrial, Zona B, Lote 7-B, em Rio Branco-AC, e como Interviente Garantidora, a proprietária do imóvel, CERÂMICA IGUATU IND. E COM. LTDA, já qualificada, o imóvel da presente matrícula e dado em Garantia Hipotecária de 1º Grau nas condições constantes da referida Cédula. **Forma de Pagamento:** O pagamento será efetuado junto a Agência do Banco do Brasil S.A. de relacionamento com o cliente, e terá início após 60 meses de carência, em 58 (cinquenta e oito) prestações mensais e sucessivas, sendo a primeira no valor nominal de R\$ 7.319,69, a segunda, a terceira e a quarta no valor nominal de R\$ 0,01, e as demais no valor nominal de R\$ 7.319,42, vencendo-se a primeira parcela em 03/11/2012 e as demais prestações sempre no dia 03 dos meses subsequentes, com a última prestação para o dia 03/08/2017. Prenotação nº 31.865, de 05/03/2020. Rio Branco-AC. Emols: R\$ 0,00 (base de cálculo: R\$ 0,00); Fecom: R\$ 0,00; Panfis: R\$ 0,00; Total: R\$ 0,00. Selo de Fiscalização Digital: (A700008264) Chave (3DBCT7) Eu, Jônatas Gomes de Souza, Oficial de Registro, subscrevo.***



R-02/15.785 - Em 18 de agosto de 2020. PENHORA: Procede-se ao presente registro, conforme Decisão Proferida em 31/10/2019, Ratificada pela Respeitável Decisão Proferida

Continua no verso.

SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO
 Tribunal de Justiça do Estado do Acre

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL	
 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS RIO BRANCO - AC	Nr. da Matrícula 15.785
	Ficha 01 Verso
em 22/05/2020 e nos termos do Ofício Processo Digital expedido em 22/05/2020, extraídos dos Autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 1008552-25.2018.8.26.0286, oriundos da 3ª Vara Cível da Comarca de Itu/SP, na qual figura como Exequente a PNEUCORTE EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA, como Executado CERÂMICA IGUATU IND. E COM. LTDA, para fazer constar a penhora do imóvel da presente matrícula por determinação do M.M. Doutor Juiz de Direito Fernando França Viana, para garantia a dívida no valor de R\$ 528.207,96. Prenotação nº 31.865, de 05/03/2020. Rio Branco-AC. Emols: R\$ 977,16 (base de cálculo: R\$ 528.207,96); Fecom: R\$ 57,48; Funfis: R\$ 114,96; Total: R\$ 1.149,60. Selo de Fiscalização Digital (A700008262) Chave (7A252). Eu, Jônatas Gomes de Souza, o digitei e assino. Eu, Oficial de Registro Felipe Belchior, subscrevo.*** <i>[Assinatura]</i> Oficial Interino Certifico e dou fé, de acordo com o art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, que a presente fotocópia é reprodução fiel e integral da matrícula nº 15785 desta serventia de Registro de Imóveis. Rio Branco-AC, 18 de agosto de 2020. <i>[Assinatura]</i> Felipe Belchior Oficial Interino Oficial de Registro de Imóveis	



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO BRANCO-ACRE

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

Nr. da Matrícula	Ficha
15.784	01



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO BRANCO-ACRE

DATA: 18 de agosto de 2020.***

IMÓVEL: Uma área de terra rural denominada, situada na Rodovia AC-90, Km 5, neste município e comarca, com área de 11,894 ha (onze hectares, sessenta e nove ares e quatro centiares). **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO.** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-318, de coordenadas N 8.894.113,764m e E 623.321,779m, situado no limite com o Ramal da Cruz Milagrosa, deste, segue com o azimute de 176°00'57" e distância de 263,16m, confrontando neste trecho com quem de direito até o vértice M-319 A, de coordenadas N 8.893.851,244m e E 623.340,063; deste segue azimute 265°01'12" e distância de 98,58m, confrontando neste trecho com J. M. Oliveira Pessoa até o vértice M-320 B, de coordenadas N 8.893.842,687m e E 623.241,854m; deste, segue com azimute de 184°38'51" e distância de 256,25m, confrontando neste trecho com J.M. Oliveira Pessoa, até o vértice M-320, de coordenadas N 8.893.587,281 M e E 623.221,092 M, deste segue com azimute de 292°25'57" e distância de 77,51m, confrontando neste trecho com a Rodovia AC-90, até o vértice 210, de coordenadas N 8.893.616,857m e E 623.149,449m; deste, segue com azimute de 327°21'14" e distância de 421,58m, confrontando neste trecho com o lote nº 53, até o vértice M-208, de coordenadas N 8.893.971,819 e E 622.922,039m; deste, segue com azimute de 20°44'54" e distância de 24,31m, confrontando neste trecho com o lote nº 53, até o vértice M-208, de coordenadas N 8.893.994,552m e E 622.930,651m; deste, segue com azimute de: 73°02'57" e distância de 408,89m, confrontando neste trecho com o Ramal da Cruz Milagrosa, até o vértice M-318, de coordenadas N 8.894.113,764m e E 623.321,779m; ponto inicial da descrição deste perímetro.***. **PROPRIETÁRIO:** CERÂMICA IGUATU IND. E COM. LTDA, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida nesta cidade, inscrita no CNPJ. n.º 11.868.663/0001-49.***. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Conforme registro sob nº R-02, datado de 10/08/2010, da matrícula anterior nº 27.464 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco-AC, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por meio da Escritura Pública de Incorporação, lavrada no Tabelionato de Notas de Bujari - Estado do Acre (Livro n.º 005, Fls. 060/060v), em 05/08/2010.***. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 27.464, da 1ª Sequência de Registro de Imóveis de Rio Branco-AC.***. Rio Branco-AC, 18 de agosto de 2020.***. Eu, Marcelas Gomes de Souza, o digitei e assino. Eu, Oficial de Registro, Freipe Bezerra, subscrevo.***.

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO BRANCO-ACRE

Nr. da Matrícula
15.784

Ficha
 01 Verso

valor nominal de R\$ 7.319,42, vencendo-se a primeira parcela em 03/11/2012 e as demais prestações sempre no dia 03 dos meses subsequentes, com a última prestação para o dia 03/08/2017. Prenotação nº 31.865, de 05/03/2020. Rio Branco-AC. Emols: R\$ 0,00 (base de cálculo: R\$ 0,00); Fecom: R\$ 0,00; Funfis: R\$ 0,00; Total: R\$ 0,00. Selo de Fiscalização Digital (A700008263) Chave (86015). Eu, Jônatas Gomes de Souza, o digitei e assino. Eu, Oficial de Registro, subscrevo. ***

Felipe Belchior
Oficial Interino

R-02/15.784 - Em 18 de agosto de 2020. **PENHORA:** Procede-se ao presente registro, conforme Decisão Proferida em 31/10/2019, Ratificada pela Respeitável Decisão Proferida em 22/05/2020 e nos termos do Ofício Processo Digital expedido em 22/05/2020, extraídos dos Autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 1008552-25.2018.8.26.0286, oriundos da 3ª Vara Cível da Comarca de Itui/SP, na qual figura como Exequente a **PNEUCORTE EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA**, como Executado **CERÂMICA IGUATU IND. E COM. LTDA**, para fazer constar a penhora do imóvel da presente matrícula por determinação do M.M. Doutor Juiz de Direito Fernando França Viana, para garantir a dívida no valor de R\$ 528.207,96. Prenotação nº 31.865, de 05/03/2020. Rio Branco-AC. Emols: R\$ 977,16 (base de cálculo: R\$ 528.207,96); Fecom: R\$ 57,48; Funfis: R\$ 114,96; Total: R\$ 1.149,60. Selo de Fiscalização Digital (A700008261) Chave (26492). Eu, Jônatas Gomes de Souza, o digitei e assino. Eu, Oficial de Registro, subscrevo. ***

Felipe Belchior
Oficial Interino

Certifico e dou fé, de acordo com o art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, que a presente fotocópia é reprodução fiel e integral da matrícula nº 15784 desta serventia de Registro de Imóveis.

Rio Branco-AC, 18 de agosto de 2020.

Felipe Belchior
Oficial Interino

Oficial de Registro de Imóveis

ANEXO II RELATÓRIO FOTOGRAFICO



PARECER DE VALOR DE MERCADO RURAL

INTERESSADO: PNEUCORTE EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA.

I) INTRODUÇÃO

O presente parecer tem por finalidade informar, nos termos DCDM (Direto Comparativo de Dados de Mercado), o valor do imóvel abaixo discriminado, com base nas condições atuais do mercado imobiliário local, livre de quaisquer pressões das partes interessadas, com vistoria "in loco".

PROPRIETÁRIA: CERÂMICA IGUATU INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 11.686.663/0001-49.

II) FINALIDADE

O objetivo do presente parecer é avaliar o imóvel para que seja definido o valor de mercado da área de terra.

III) DO OBJETO

a) Localização do imóvel: O imóvel, objeto do presente parecer, está localizado no primeiro distrito e dentro do perímetro rural do município de Rio Branco (AC), sito na **Rodovia AC-90, Km 05, medindo 15,304 hectares (Quinze Hectares e Trinta Ares e Quatro Centiares)** de direito conforme descritos nas Matrículas 15.784 e 15.785 anexas a este parecer.

b) Logradouro: Rodovia com pavimentação asfáltica, com boa trafegabilidade, possuindo serviços de telefonia celular, coleta de lixo e iluminação pública e transporte municipal regular.

c) Topografia: Com pequenos aclives e declives em toda a extensão da propriedade.

IV) VISTORIA NO IMÓVEL

A vistoria no imóvel foi realizada na manhã do dia 01.04.2021.

V) PONTOS POSITIVOS

- a) Imóvel localizado próximo a cidade;
- b) Fácil acesso;

VI) PONTOS NEGATIVOS

- a) Região predominada por violência;


Sálvio Carlos do Nascimento
Corretor e Avaliador Mercadológico
CRECI F-9142

V) METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para avaliação do referido imóvel, buscamos informações junto a classe de corretores através de ofertas apresentadas no mercado local.

VI) MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Esse método se define através do valor de comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliado.

VII) ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel ora avaliado corresponde a uma porção de terra medindo 15,304 hectares, situado em área rural do município de Rio Branco, porém bem próximo do perímetro do município. Local esse com tendência de valorização futura de acordo com crescimento do perímetro urbano.

VIII) QUADRO AMOSTRAL

	Localização	Área H	Valor R\$	Valor/H
1	Rodovia AC-90, Km 07 (negociado)	3,20	350.000,00	109.375,00
2	Rodovia AC-90, Km 07 (oferta)	18,50	2.000.000,00	108.108,10
3	Rua Rodovia AC-90, Km 15 (oferta)	15,50	1.550.000,00	100.000,00
	Média		3.900.000,00	105.827,70

X) CONCLUSÃO

É de entender do Avaliador, considerando-se todo o exposto, observadas as condições do imóvel, sua localização, logradouros e vias de acesso, circunvizinhanças, servido por alguns benefícios urbanos, bem como seu aproveitamento útil, sendo aplicado os valores coletados atualmente, considerando-se ainda eventuais outros aspectos não mencionados aqui, muitas vezes fruto da percepção de mercado do avaliador, que o preço de mercado para a venda do imóvel objeto do presente parecer é **R\$-1.619.587,12 (Um Milhão, Seiscentos e Dezenove Mil, Quinhentos e Oitenta e Sete Reais e Doze Centavos)**. Preço do imóvel baseado no mercado imobiliário de Rio Branco (AC), livre de dívidas em órgãos do governo, instituições financeiras e/ou cooperativas.

Vale destacar que no caso específico desse imóvel, pode haver uma variação de 20% (vinte por cento), para mais, tendo em vista, o imóvel está a apenas 5 Km do perímetro urbano da cidade.

Rio Branco, 19 de abril de 2021.

SÁLVIO CARLOS DONASCIMENTO
Corretor e Avaliador Mercadológico
Creci F 0142/26ª Região
CNAI 25.777

XI) O AVALIADOR

SÁLVIO CARLOS DO NASCIMENTO, brasileiro, consultor imobiliário CRECI F 0142 26º Região/AC, Inscrito no Cadastro Nacional de Corretores de Imóveis CNAI 25.777, solteiro, Técnico em Transações Imobiliárias junto ao SENAC e CETREDE, curso de avaliador mercadológico junto à 5ª Região/GO, curso de Perito Avaliador junto à 2ª Região/SP, atuando no mercado imobiliário de Rio Branco desde setembro de 1998, atualmente é diretor tesoureiro do Conselho Regional de Corretores de Imóveis CRECI 26º Região/AC.



Sálvio Carlos do Nascimento
Corretor e Avaliador Mercadológico
CRECI-F-0142



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIO BRANCO-ACRE



LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

Nr. da Matrícula

15.784

Ficha

01

DATA: 18 de agosto de 2020.***

IMÓVEL: Uma área de terra rural denominada, situada na Rodovia AC-90, Km 5, neste município e comarca, com área de 11,694 ha (onze hectares, sessenta e nove ares e quatro centiares). **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO.** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-318, de coordenadas N 8.894.113,764m e E 623.321,779m, situado no limite com o Ramal da Cruz Milagrosa, deste, segue com o azimute de 176°00'57" e distância de 263,16m, confrontando neste trecho com quem de direito até o vértice M-319 A, de coordenadas N 8.893.851,244m e E 623.340,063; deste segue azimute 265°01'12" e distância de 98,58m, confrontando neste trecho com J. M. Oliveira Pessoa até o vértice M-320 B, de coordenadas N 8.893.842,687m e E 623.241,854m; deste, segue com azimute de 184°38'51" e distância de 256,25m, confrontando neste trecho com J.M. Oliveira Pessoa, até o vértice M-320, de coordenadas N 8.893.587,281 M e E 623.221,092 M, deste segue com azimute de 292°25'57" e distância de 77,51m, confrontando neste trecho com a Rodovia AC-90, até o vértice 210, de coordenadas N 8.893.616,857m e E 623.149,449m; deste, segue com azimute de 327°21'14" e distância de 421,56m, confrontando neste trecho com o lote nº 53, até o vértice M-209, de coordenadas N 8.893.971,819 e E 622.922,039m; deste, segue com azimute de 20°44'54" e distância de 24,31m, confrontando neste trecho com o lote nº 53, até o vértice M-208, de coordenadas N 8.893.994,552m e E 622.930,651m; deste, segue com azimute de: 73°02'57" e distância de 408,89m, confrontando neste trecho com o Ramal da Cruz Milagrosa, até o vértice M-318, de coordenadas N 8.894.113,764m e E 623.321,779m; ponto inicial da descrição deste perímetro.*** **PROPRIETÁRIO:** CERÂMICA IGUATU IND. E COM. LTDA, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida nesta cidade, inscrita no CNPJ. nº 11.868.663/0001-49.*** **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Conforme registro sob nº R-02, datado de 10/08/2010, da matrícula anterior nº 27.464 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco-AC, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por meio da Escritura Pública de Incorporação, lavrada no Tabelionato de Notas de Bujari - Estado do Acre (Livro nº 005, Fls. 060/060v), em 05/08/2010.*** **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 27.464, da 1ª Serventia de Registro de Imóveis de Rio Branco-AC.*** Rio Branco-AC, 18 de agosto de 2020.*** Eu, Lenatas Gomes de Souza, o digitei e assino. Eu, Oficial de Registro, subscrevo.***

Felipe Belchior
Oficial Interino

AV-01/15.784 - Em 18 de agosto de 2020. **TRANSPORTE DE HIPOTECA:** Procede-se a esta averbação, para fazer constar o registro, sob o R-03, da matrícula anterior 27.464 da 1ª Serventia de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC, da Hipoteca do imóvel objeto desta matrícula, conforme Cédula de Crédito Bancário, sob nº 20/02071-6, emitida em 13/08/2012, na cidade de Cuiabá-MT, no valor de R\$ 102.568,40, com vencimento para o dia 03/08/2017, com juros à taxa efetiva de 12,683% ao ano, tendo como **Credor** BANCO DO BRASIL S.A., inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.000/4363-05, por sua Agência de Gerência de Reestruturação de Ativos Operacionais- GERAT-Cuiabá-MT, como Emitente Devedora SERRACRE INDÚSTRIA E COMERCIO DE MADEIRA E CERÂMICA LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 00.670.644/0001-97, com sede no Conjunto Distrito Industrial, Zona B, Lote 7-B, em Rio Branco-AC, e como **Interveniente Garantidora**, a proprietária do imóvel, CERÂMICA IGUATU IND. E COM. LTDA, já qualificada, o imóvel da presente matrícula é dado em **Garantia Hipotecária de 1º Grau** nas condições constantes da referida Cédula. **Forma de Pagamento:** O pagamento será efetuado junto a Agência do Banco do Brasil S.A de relacionamento com o cliente, e terá início após 60 meses de carência, em 58 (cinquenta e oito) prestações mensais e sucessivas, sendo a primeira no valor nominal de R\$ 7.319,69, a segunda, a terceira e a quarta no valor nominal de R\$ 0,01, e as demais no

Continua no verso.



SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO

Tribunal de Justiça do Estado do Acre

2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco

A7000082FA (2020) CERTIDÃO DE INTE

Emol. 22,87 FECON 1,34 FUNFIS 2,69

Data/Hora: 18/08/2020 15:13:12

Elias Gomes de Lima Junior

Consulte a autenticidade do selo em:

<http://selo.tiac.jus.br/96D23>

Sálvio Carlos do Nascimento
Coordenador Administrativo
REC-0142



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO BRANCO-ACRE

Nr. da Matrícula

Ficha

15.784

01 Verso

valor nominal de R\$ 7.319,42, vencendo-se a primeira parcela em 03/11/2012 e as demais prestações sempre no dia 03 dos meses subsequentes, com a última prestação para o dia 03/08/2017. Prenotação nº 31.865, de 05/03/2020. Rio Branco-AC. Emols: R\$ 0,00 (base de cálculo: R\$ 0,00); Fecom: R\$ 0,00; Funfis: R\$ 0,00; Total: R\$ 0,00. Selo de Fiscalização Digital (A700008263) Chave (B6015) Eu, Jônatas Gomes de Souza, o digitei e assino. Eu, Oficial de Registro, subscrevo.***

Felipe Belchior
Oficial Interino

R-02/15.784 - Em 18 de agosto de 2020. **PENHORA:** Procede-se ao presente registro, conforme Decisão Proferida em 31/10/2019, Ratificada pela Respeitável Decisão Proferida em 22/05/2020 e nos termos do Ofício Processo Digital expedido em 22/05/2020, extraídos dos Autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 1008552-25.2018.8.26.0286, oriundos da 3ª Vara Cível da Comarca de Itu/SP, na qual figura como Exequente a PNEUCORTE EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA, como Executado CERÂMICA IGUATU IND. E COM. LTDA, para fazer constar a penhora do imóvel da presente matrícula por determinação do M.M. Doutor Juiz de Direito Fernando França Viana, para garantia a dívida no valor de R\$ 528.207,96. Prenotação nº 31.865, de 05/03/2020. Rio Branco-AC. Emols: R\$ 977,16 (base de cálculo: R\$ 528.207,96); Fecom: R\$ 57,48; Funfis: R\$ 114,96; Total: R\$ 1.149,60. Selo de Fiscalização Digital (A700008261) Chave (26492).
Eu, Jônatas Gomes de Souza, o digitei e assino. Eu, Oficial de Registro Feline Balchier, subscrevo.***

~~Eelke Relchis~~
~~Oficial Interino~~

Certifico e dou fé, de acordo com o art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, que a presente fotocópia é reprodução fiel e integral da matrícula nº 15784 desta serventia de Registro de Imóveis.

Rio Branco-AC, 18 de agosto de 2020.

~~Felipe Belchior~~
~~Oficial Interino~~

Oficial de Registro de Imóveis

Sálvio Carlos do Nascimento
Secretor e Avaliador Mercadológico
CRECIE-0142



SELO DIGITAL DE ENCERRAÇÃO
Tribunal de Justiça do Estado do Acre
2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco
A7000082FA (2020) CERTIDÃO DE INTI
Evol. 22.87 FECOM 1,34 FUNFIS 2,69
Data/Hora: 18/08/2020 15:13:12
Elias Gomes de Lima Junior
Consulte a autenticidade do selo em:
<http://selo.tjac.jus.br>
96D23



2º Ofício de Registro de Imóveis RIO BRANCO - ACRE



LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

Nr. da Matrícula

15.785

Ficha

01

DATA: 18 de agosto de 2020.***

IMÓVEL: Uma área de terra rural situada à **RODÓVIA AC-90, Km 05**, neste Município e Comarca, com **3,61ha** (três hectares e sessenta e um ares). **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO:** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-209, de coordenadas N 8.893.971,819 M. e E 622.922,039 M, situado no limite com o lote nº 83, deste, segue com azimute de 147°21'14" e distância de 421,56m, confrontando neste trecho lote nº 83 até o vértice M-210, de coordenadas N 8.893.616,857 M. e E 623,149,449 M; deste, segue com azimute de 291°14'12" e distância de 290,85., confrontando neste trecho com a Rodovia AC-90 até o vértice M-7A, de coordenadas N 8.893.722,210 M. e E 622.878,347 M.; deste, segue com azimute de 359°40'49" e distância de 266,16m., confrontando neste trecho com o lote nº 56, até o vértice M-209, de coordenadas N 8.893.971,819 M. e E 622.922,039 M; ponto inicial da descrição deste perímetro.*** **PROPRIETÁRIO:** CERÂMICA IGUATU IND. E COM. LTDA, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida nesta cidade, inscrita no CNPJ. n.º 11.868.663/0001-49.***. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Conforme registro sob nº R-02, datado de 10/08/2010, da matrícula anterior nº 27.465 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco-AC, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por meio da Escritura Pública de Incorporação, lavrada no Tabelionato de Notas de Bujari - Estado do Acre (Livro nº 005, Fls. 061/061v), em 05/08/2010.***. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 27.465, da 1ª Serventia de Registro de Imóveis de Rio Branco-AC.*** Rio Branco-AC, 18 de agosto de 2020.*** Eu, Jônatas Gomes de Souza, o digitei e assino. Eu, Oficial de Registro, subscrevo.***

Felipe Belchior
Oficial Interno

AV-01/15.785 - Em 18 de agosto de 2020. TRANSPORTE DE HIPOTECA: Procede-se a esta averbação, para fazer constar o registro, sob o R-03, da matrícula anterior 27.465 da 1ª Serventia de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC, da Hipoteca do imóvel objeto desta matrícula, conforme Cédula de Crédito Bancário, sob nº 20/02071-6, emitida em 13/08/2012, na cidade de Cuiabá-MT, no valor de R\$ 402.568,40, com vencimento para o dia 03/08/2017, com juros à taxa efetiva de 12,683% ao ano, tendo como **Credor BANCO DO BRASIL S.A.**, inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.000/4363-05, por sua Agência de Gerência de Reestruturação de Ativos Operacionais- GERAT-Cuiabá-MT, como **Emitente Devedora SERRACRE INDÚSTRIA E COMERCIO DE MADEIRA E CERÂMICA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.670.644/0001-97, com sede no Conjunto Distrito Industrial, Zona B, Lote 7-B, em Rio Branco-AC, e como **Interveniente Garantidora**, a proprietária do imóvel, CERÂMICA IGUATU IND. E COM. LTDA, já qualificada, o imóvel da presente matrícula e dado em **Garantia Hipotecária de 1º Grau** nas condições constantes da referida Cédula. **Forma de Pagamento:** O pagamento será efetuado junto a Agência do Banco do Brasil S.A de relacionamento com o cliente, e terá início após 60 meses de carência, em 58 (cinquenta e oito) prestações mensais e sucessivas, sendo a primeira no valor nominal de R\$ 7.319,69, a segunda, a terceira e a quarta no valor nominal de R\$ 0,01, e as demais no valor nominal de R\$ 7.319,42, vencendo-se a primeira parcela em 03/11/2012 e as demais prestações sempre no dia 03 dos meses subsequentes, com a última prestação para o dia 03/08/2017. Prenotação nº 31.865, de 05/03/2020. Rio Branco-AC. Emols: R\$ 0,00 (base de cálculo: R\$ 0,00); Fecom: R\$ 0,00; Funfis: R\$ 0,00; Total: R\$ 0,00. **Selo de Fiscalização Digital (A700008264) Chave (3DBC7).** Eu, Jônatas Gomes de Souza, o digitei e assino. Eu, Oficial de Registro, subscrevo.***

Felipe Belchior
Oficial Interno

R-02/15.785 - Em 18 de agosto de 2020. PENHORA: Procede-se ao presente registro, conforme Decisão Proferida em 31/10/2019, Ratificada pela Respeitável Decisão Proferida

Continua no verso.



SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO
Tribunal de Justiça do Estado do Acre

2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco
A7000082FB (2020) CERTIDÃO DE INTE

Emol. 22,87 FECOM 1,34 FUNFIS 2,69

Data/Hora: 18/08/2020 15:14:17

Elias Gomes de Lima Junior

Consulte a autenticidade do selo em:

<http://selo.tjac.jus.br>
B2E3C



Salmir Carlos do Nascimento
Coordenador Administrativo
CRECI-P-0142



Nr. da Matrícula

15.785

Ficha

01 Verso

em 22/05/2020 e nos termos do Ofício Processo Digital expedido em 22/05/2020, extraídos dos Autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 1008552-25.2018.8.26.0286, oriundos da 3ª Vara Cível da Comarca de Itu/SP, na qual figura como Exequente a **PNEUCORTE EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA**, como Executado **CERÂMICA IGUATU IND. E COM. LTDA**, para fazer constar a penhora do imóvel da presente matrícula por determinação do M.M. Doutor Juiz de Direito Fernando França Viana, para garantia a dívida no valor de R\$ 528.207,96. Prenotação nº 31.865, de 05/03/2020. Rio Branco-AC. Emols: R\$ 977,16 (base de cálculo: R\$ 528.207,96); Fecom: R\$ 57,48; Funfis: R\$ 114,96 Total: R\$ 1.149,60. Selo de Fiscalização Digital (A700008262) Chave (7A252). Eu, Jônatas Gomes de Souza, o digitei e assino. Eu, Oficial de Registro Felipe Belchior, subscrevo.***.

[Assinatura]
Felipe Belchior
Oficial Interino

Certifico e dou fé, de acordo com o art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, que a presente fotocópia é reprodução fiel e integral da matrícula nº 15785 desta serventia de Registro de Imóveis.

Rio Branco-AC, 18 de agosto de 2020.

[Assinatura]
Felipe Belchior
Oficial Interino

Oficial de Registro de Imóveis

[Assinatura]
Sálvio Carlos do Nascimento
Corretor e Avaliador Mercadológico
CRECI F-0142





Sálvio Carlos do Nascimento
Corretor e Avaliador Mercadológico
CRECI-0142



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Itu
FORO DE ITU
3ª VARA CÍVEL
RUA LUIZ BOLOGNESI, S/N, ITU-SP - CEP 13301-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **1008552-25.2018.8.26.0286**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compromisso**
Exequente: **Pneucorte Equipamentos Industriais Ltda**
Executado: **Cerâmica Iguatu Ind. e Com. Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Fernando França Viana

Vistos.

Pgs. 347/379: Manifeste-se o executado, no prazo de 15 (quinze) dias.

Após, tornem conclusos.

Int.

Itu, 02 de maio de 2021.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**