JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 34ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO CENTRAL DA CAPITAL DE SÃO PAULO

Processo Digital n°	:	**1043178-85.2014.8.26.0100**
Classe - Assunto	:	**Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito**
Inventariante e Herdeiro	:	**Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Multisetorial BVA Master III**
Inventariado	:	**BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, na pessoa de Adolpho Jílio da Silva Mello Neto e outros**

RAHIF JEBRINE, Engenheiro registrado no CREA sob o nº 5060658894, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos autos da presente ação, tendo realizado os estudos, diligências e pesquisas que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar a V. Exa.

LAUDO PERICIAL

Imóvel: Av. Jerome Case, 1300, bairro Aparecidinha – Sorocaba/SP

RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Com fundamento nas pesquisas de mercado realizadas, nas diligências técnicas efetuadas *in loco* e no cálculo analítico desenvolvido segundo metodologia consagrada de avaliação imobiliária, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado, em condições normais de negociação, revela-se **correto, equilibrado e tecnicamente razoável**, conforme será detalhado nos capítulos subsequentes deste Laudo Pericial:

R$ 53.155.000,00

(cinquenta e três milhões e cento e cinquenta e cinco mil reais)

A presente perícia decorre de **execução de título extrajudicial** ajuizada pelo Exequente em face da Executada e de seus coobrigados, lastreada em **Cédulas de Crédito Bancário** nos valores originais de **R$ 11.000.000,00** (CCB nº 10058/11) e **R$ 12.000.000,00** (CCB nº 11341/11). Referidos títulos totalizavam, na data do ajuizamento da ação (09/05/2014), o montante atualizado de **R$ 37.612.749,20**.

Como garantias fiduciárias da obrigação, foram oferecidos os imóveis matriculados sob os nºs **147.887, 147.888, 147.889 e 147.890**, todos registrados no **1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP**.

Os Executados alegaram, entre outros pontos, a inexistência de outros bens livres e desembaraçados aptos a garantir a execução, sustentando que os imóveis objeto de alienação fiduciária constituem as garantias reais passíveis de excussão no presente feito.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

Por meio da r. decisão de fls. **983/984**, proferida em **22/04/2025**, o MM. Juízo determinou a realização de **avaliação judicial atualizada** do imóvel objeto da matrícula nº **147.889**, nomeando o engenheiro signatário como **Perito Judicial**.

Posteriormente, conforme r. decisão de fls. **1070/1071**, datada de **24/04/2025**, o MM. Juízo, visando à celeridade processual, **estendeu a determinação de avaliação** aos imóveis matriculados sob os nºs **147.887, 147.888 e 147.890**, todos do 1º CRI de Sorocaba/SP, atribuindo ao mesmo perito a realização da avaliação conjunta dos referidos bens, **dispensada a expedição de carta precatória**, nos seguintes termos:

> *"Quanto à avaliação judicial dos imóveis de matrículas n.ºs 147.887, 147.888 e 147.890 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP: Considerando que já foi determinada a avaliação judicial do imóvel de matrícula n.º 147.889 por perito de confiança deste Juízo, e visando à celeridade processual, DEFIRO a extensão da avaliação aos imóveis de matrículas n.ºs 147.887, 147.888 e 147.890, sem necessidade de expedição de carta precatória, atribuindo-se ao mesmo perito a realização da avaliação conjunta dos referidos imóveis. Intime-se para proposta."*

** O Perito Judicial foi regularmente intimado para início dos trabalhos em 13/08/2025, conforme Certidão de fl. 1193.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

1. OBJETIVO

O presente Laudo Pericial tem por objetivo **determinar o valor de mercado médio** do imóvel abaixo descrito, doravante denominado **"imóvel avaliando"**, com base nas melhores práticas de avaliação imobiliária, no conhecimento técnico da região e em parâmetros usuais de mercado.

Para tanto, são considerados, de forma integrada, os seguintes aspectos: **metragens, localização, características geométricas, inserção urbana, padrão construtivo e potencial de valoração comercial**, em consonância com práticas correntes observadas em imóveis de características semelhantes na região analisada.

A avaliação busca refletir o **valor justo e equilibrado do bem**, em condições normais de mercado, observadas as premissas técnicas, metodológicas e normativas que regem as perícias de engenharia.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O objeto da presente perícia consiste em **apurar o valor de mercado atualizado** dos imóveis infra relacionados, considerando, de forma integrada, suas características construtivas, localização, estado de ocupação, vocação econômica e as condições vigentes do mercado imobiliário à época da avaliação.

Trata-se da avaliação justa, técnica e precisa de **quatro imóveis** registrados sob as matrículas nºs **147.887, 147.888, 147.889 e 147.890**, todos pertencentes ao **1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP**, os quais se encontram **atualmente ocupados por terceiros**, mediante contratos de locação vigentes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

A avaliação foi conduzida com o objetivo de refletir o **valor do conjunto de bens em condições normais de mercado**, observadas as premissas técnicas, legais e metodológicas aplicáveis à perícia judicial.

3. METODOLOGIA APLICADA

A presente Avaliação foi elaborada em estrita observância às **normas técnicas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT**, em especial:

- **ABNT NBR 14.653-1** – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais;
- **ABNT NBR 14.653-2** – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos;
- **ABNT NBR 13.752** – Perícias de Engenharia na Construção Civil.

Foram igualmente observadas as **publicações técnicas e orientações do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo)**, notadamente a **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP (2011)**, o **Caderno de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE-SP (2017)**, bem como as **melhores práticas de mercado** e a **Norma CAJUFA**, aplicável às Avaliações de Imóveis no âmbito das Varas da Fazenda Pública do Estado de São Paulo.

A metodologia adotada visa assegurar confiabilidade técnica, transparência dos critérios e aderência às práticas consagradas de avaliação imobiliária, compatíveis com a finalidade da perícia judicial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

3.1. Critério Adotado

Nos termos da **ABNT NBR 14.653-1**, os principais métodos de avaliação para determinação do valor de um bem são:

i) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;

ii) Método Involutivo;

iii) Método Evolutivo;

iv) Método da Capitalização da Renda.

No presente caso, o processo avaliativo demandou a **conjugação do Método Evolutivo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com aplicação de **inferência estatística**, considerando-se as particularidades dos imóveis avaliados, pelos seguintes motivos técnicos:

a) As edificações originais existentes na área foram integralmente demolidas ou se encontram em estado de ruína, caracterizando perda total de valor, à exceção de uma única benfeitoria remanescente, ainda existente e funcional;

b) Mostrou-se necessário determinar o valor do terreno de forma independente, com base em dados de mercado recentes e representativos do bairro Aparecidinha e de suas adjacências, mediante amostras comparáveis;

c) A benfeitoria remanescente exigiu a apuração do custo de reedição, entendido como o custo necessário, na data-base da avaliação, para reproduzir construção equivalente, com posterior aplicação das depreciações físicas, funcionais e econômicas pertinentes, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.



Figura 1 - benfeitorias em ruínas e sem valor de mercado



Figura 2 - única benfeitoria original e operacional na área

RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

3.1.1. Método Evolutivo

O Método Evolutivo foi adotado por ser o procedimento tecnicamente recomendado nos casos em que o valor do imóvel resulta da composição de duas parcelas distintas, a saber:

- valor do terreno, determinado de forma independente; e
- valor das benfeitorias, quando estas são total ou parcialmente passíveis de reedição.

Nesse método, o valor do imóvel é expresso pela seguinte relação:

$$\boldsymbol{Vi = (Vt + Cb)\ x\ Fc}$$

Onde:

Vi = valor de mercado do imóvel;

Vt = valor do terreno, apurado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**;

Vb = valor da benfeitoria ou edificação, determinado pelo **Método da Quantificação de Custos**;

Fc = fator de comercialização, que pode assumir valor superior ou inferior à unidade, conforme a conjuntura do mercado imobiliário à época da avaliação.

A aplicação do Método Evolutivo mostrou-se necessária em razão das **condições específicas do objeto avaliado**, uma vez que apenas **uma benfeitoria remanescente** apresenta **uso atual e valor econômico mensurável**. Para essa benfeitoria, procedeu-se à apuração do **custo de reedição**, entendido como o custo necessário, na data-base da avaliação, para reproduzir uma construção equivalente, considerando-se materiais, padrões de acabamento, sistemas construtivos, instalações e técnicas compatíveis com as originalmente empregadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

3.1.2. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por Inferência Estatística

O valor do terreno (**Vt**) foi determinado por meio do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com aplicação de **inferência estatística**, conforme previsto na **ABNT NBR 14.653**.

Tal abordagem foi adotada em virtude da existência de **quantidade suficiente de ofertas e negócios comparáveis** no mercado imobiliário do bairro **Aparecidinha** e de suas adjacências, possibilitando:

- identificação das **variáveis relevantes**, tais como localização, área, infraestrutura urbana, padrão de uso e topografia;
- tratamento estatístico adequado da amostra;
- mitigação de dispersões e inconsistências dos dados coletados;
- obtenção de **valor unitário representativo e confiável**, compatível com o mercado vigente.

Esse procedimento confere maior robustez técnica à determinação do valor do terreno, reduzindo a subjetividade inerente ao processo avaliativo e aumentando a precisão do resultado pericial. O respectivo **memorial de cálculo**, bem como os **resultados estatísticos**, encontram-se apresentados em anexo ao final deste Laudo.

3.1.3. Determinação do Custo de Reedição da Benfeitoria

Para a **benfeitoria remanescente**, atualmente utilizada pelo locatário, adotou-se a metodologia do **Custo de Reedição**, fundamentada nos seguintes parâmetros:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

- **CUB – Custo Unitário Básico da Construção**, publicado mensalmente pelo **Sinduscon/SP**, compatível com o padrão construtivo identificado;
- metodologia do **IBAPE-SP** para valoração de edificações, mediante análise dos elementos construtivos, sistemas prediais, instalações e componentes complementares;
- ajustes técnicos destinados a refletir **processos construtivos específicos**, custos indiretos, instalações particulares e demais singularidades do imóvel avaliado.

O valor do custo de reedição da benfeitoria é determinado pela expressão:

$$\boldsymbol{Vb = CUB(SP)\ x\ Pc\ x\ Ac\ x\ Foc}$$

Onde:

Vb = valor da benfeitoria ou edificação;

CUB(SP) = Custo Unitário Básico da Construção Civil no Estado de São Paulo, conforme **ABNT NBR 12.721**, divulgado pelo Sinduscon/SP;

Pc = fator relativo à tipologia e ao padrão construtivo da edificação, definido a partir de sua similaridade com os padrões adotados neste estudo;

Ac = área construída da edificação avaliada;

Foc = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação da edificação.

O objetivo desta etapa consiste em **estimar o custo atual de reconstrução** de uma edificação equivalente à benfeitoria remanescente, eliminando distorções decorrentes de idade, desgaste natural ou intervenções anteriores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

JEBRINE
Engenharia
Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

3.1.4. Depreciação pelo Método Ross–Heidecke

Uma vez apurado o custo de reedição, procedeu-se à aplicação da **depreciação técnica** por meio do **método Ross–Heidecke**, o qual considera, de forma integrada:

- a **vida útil teórica** da edificação;
- a **idade aparente**, constatada em vistoria;
- o **estado de conservação**;
- a **obsolescência física e funcional**.

O método utiliza a seguinte expressão:

$$Foc = E + K \times (1 - R)$$

Onde:

Foc = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação;

R = valor residual, correspondente ao padrão da edificação, expresso em percentual do valor de reprodução, conforme **Tabela VEIU – IBAPE (2019)**;

K = coeficiente de Ross–Heidecke.

Tal metodologia é **amplamente aceita na engenharia de avaliações**, por representar de forma mais realista a perda de utilidade, funcionalidade e vida econômica remanescente das benfeitorias.

RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

3.1.5. Composição Final do Valor do Imóvel

Ao final do processo avaliativo, o **valor de mercado do imóvel** resulta da **composição do valor do terreno**, obtido por inferência estatística, com o **valor da benfeitoria remanescente**, devidamente reeditada e depreciada.

Essa composição encontra-se plenamente alinhada às normas técnicas e às boas práticas de avaliação de imóveis urbanos, especialmente em situações nas quais parte ou a totalidade das edificações originais foi suprimida ou perdeu sua utilidade econômica.

RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

JEBRINE
Engenharia
Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

II – VISTORIA

4. PROPRIEDADE DO IMÓVEL

O objeto da presente perícia compreende um **conjunto de terrenos** com área total de **202.796,00 m²**, subdividido em **quatro glebas**, todas situadas à **Avenida Jerome Case**, no **bairro Aparecida**, município de **Sorocaba/SP**, assim individualizadas:

- **Matrícula nº 147.887 – Gleba 1:**

  Terreno localizado à Avenida Jerome Case, bairro Aparecida, Sorocaba/SP, com área de **32.929,80 m²**.

- **Matrícula nº 147.888 – Gleba 2:**

  Terreno localizado à Avenida Jerome Case, bairro Aparecida, Sorocaba/SP, com área de **32.913,01 m²**.

- **Matrícula nº 147.889 – Gleba 3:**

  Terreno localizado à Avenida Jerome Case, bairro Aparecida, Sorocaba/SP, com área de **102.758,29 m²**.

- **Matrícula nº 147.890 – Gleba 4:**

  Terreno localizado à Avenida Jerome Case, bairro Aparecida, Sorocaba/SP, com área de **34.194,90 m²**.

As áreas acima indicadas correspondem às informações constantes das respectivas **matrículas imobiliárias**, as quais serviram de base para a caracterização física e documental dos imóveis avaliados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA 147.887 | FOLHA 1

LIVRO N.º2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: O terreno designado por Gleba "1", da plante de desdobro elaborada por Bioverde Indústria E Comércio De Biocombustíveis S/A, efetuado na gleba de terras de formato irregular, situada no Bairro da Aparecida, com as seguintes medidas e confrontações:- Faz frente para a Avenida Jerome Case, onde mede 134,19 metros; do lado direito, de quem da referida avenida olha para o imóvel, mede 322,72 metros, confrontando com a Gleba "2", do mesmo desdobro; do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 241,64 metros, confrontando com o prédio nº 1.277, da Avenida Jerome Case, de propriedade de R. P. Scherer do Brasil Encapsulações Ltda; e, nos fundos, mede 115,00 metros, confrontando com propriedade de Comercial Construtora Stecca S/A, encerrando a área de 32.929,80 metros quadrados.
CADASTRO: 76.31.89.0001.00.000 (em maior porção).
PROPRIETÁRIA: BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº 04.182.260/0001-86, com sede na Avenida Irmãos Albernaz, nº 600, Taubaté-SP.

Figura 3 - certidão de matrícula 147.887 – Gleba 1



1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA 147.888 | FOLHA 1

LIVRO N.º2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: O terreno designado por Gleba "2", da plante de desdobro elaborada por Bioverde Indústria E Comércio De Biocombustíveis S/A, efetuado na gleba de terras de formato irregular, situada no Bairro da Aparecida, com as seguintes medidas e confrontações:- Faz frente para a Avenida Jerome Case, onde mede 98,08 metros; do lado direito, de quem da referida avenida olha para o imóvel, mede 61,36 metros, deflete à direita e segue em reta 19,53 metros, deflete à esquerda e segue em reta 96,06 metros, deflete à esquerda e segue em reta 19,53 metros; deflete à direita e segue em reta 110,01 metros, deflete à direita e segue em reta 19,53 metros, deflete à esquerda e segue em reta 115,22 metros, confrontando todas essas distâncias e deflexões com a Gleba "3", do mesmo desdobro; do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 322,72 metros, confrontando com a Gleba "1", do mesmo desdobro; e, nos fundos, mede 97,55 metros, confrontando com propriedade de Comercial Construtora Stecca S/A, encerrando a área de 32.913,01 metros quadrados.
CADASTRO: 76.31.89.0001.00.000 (em maior porção).
PROPRIETÁRIA: BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº 04.182.260/0001-86, com sede na Avenida Irmãos Albernaz, nº 600, Taubaté-SP.

Figura 4 - certidão de matrícula 147.888 – Gleba 2

RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.



1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA 147.889 | FOLHA 1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: O terreno designado por Gleba "3", da plante de desdobro elaborada por Bioverde Indústria E Comércio De Biocombustíveis S/A, efetuado na gleba de terras de formato irregular, situada no Bairro da Aparecida, com as seguintes medidas e confrontações:- Faz frente para a Avenida Jerome Case, onde mede 104,96 metros; do lado direito, de quem da referida avenida olha para o imóvel, mede 166,47 metros, deflete à direita e segue em reta 92,27 metros, deflete à direita e segue em curva num desenvolvimento de 6,01 metros, deflete à direita e segue em reta 115,14 metros, confrontando nessas medidas e deflexões com a Gleba "4", do mesmo desdobro, deflete à esquerda e segue pelo Ribeirão Vermelho na extensão de 248,96 metros, confrontando com propriedade de Comercial Construtora Stecca S/A; do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 61,36 metros, deflete à direita e segue em reta 19,53 metros, deflete à esquerda e segue em reta 96,06, deflete à esquerda e segue em reta 19,53 metros; deflete à direita e segue em reta 110,01 metros, deflete à direita e segue em reta 19,53 metros, deflete à esquerda e segue em reta 115,22 metros, confrontando todas essas distâncias e deflexões com a Gleba "2", do mesmo desdobro, encerrando a área de 102.758,29 metros quadrados.
CADASTRO: 76.31.89.0001.00.000 (em maior porção).
PROPRIETÁRIA: BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº 04.182.260/0001-86, com sede na Avenida Irmãos Albernaz, nº 600, Taubaté-SP.

Figura 5 - certidão de matrícula 147.889 – Gleba 3



1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA 147.890 | FOLHA 1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: O terreno designado por Gleba "4", da plante de desdobro elaborada por Bioverde Indústria E Comércio De Biocombustíveis S/A, efetuado na gleba de terras de formato irregular, situada no Bairro da Aparecida, com as seguintes medidas e confrontações:- Faz frente para a Avenida Jerome Case, onde mede 123,13 metros; do lado direito, de quem da referida avenida olha para o imóvel, mede 142,00 metros por cerca, mais 170,04 metros pelo Ribeirão Vermelho, confrontando com propriedade de Comercial Construtora Stecca S/A; do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 166,47 metros, deflete à esquerda e segue em reta 92,27 metros, deflete à direita e segue em curva num desenvolvimento de 6,01 metros, confrontando com a Gleba "3", do mesmo desdobro; e, nos fundos, mede 115,14 metros, confrontando com a Gleba "3", do mesmo desdobro, encerrando a área de 34.194,90 metros quadrados.
CADASTRO: 76.31.89.0001.00.000 (em maior porção).
PROPRIETÁRIA: BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº 04.182.260/0001-86, com sede na Avenida Irmãos Albernaz, nº 600, Taubaté-SP.

Figura 6 - certidão de matrícula 147.890 – Gleba 4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

5. LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO IMOBILIÁRIO

O **imóvel avaliando** encontra-se inserido no perímetro urbano do município de **Sorocaba/SP**, em **zona de uso industrial**, com acesso principal pela saída 7 da Rodovia SP-075, pela **Avenida Jerome Case, nº 1.300**, no **bairro Aparecidinha**.

O imóvel está georreferenciado pelas **coordenadas médias UTM (Universal Transversa de Mercator)**, **Datum WGS-84**, **Fuso 23K**, conforme segue: **E (X) = 256.561 m** e **N (Y) = 7.405.860 m**.

Segundo o **Plano Diretor Municipal** e a legislação urbanística vigente, a área está classificada como **ZI-1 – Zona Industrial 1**, caracterizada por permitir atividades industriais, logísticas e correlatas, compatíveis com a vocação econômica predominante da região.

O entorno imediato apresenta **infraestrutura urbana consolidada**, contando com os seguintes melhoramentos públicos: **rede de energia elétrica, sistema de abastecimento de água, coleta de resíduos sólidos, telefonia fixa e móvel, internet, transporte público**, além de **vias principais pavimentadas**, fatores que contribuem positivamente para a atratividade e valoração imobiliária do imóvel avaliado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.



Figura 7 - macro localização da área avalianda. Bairro Aparecidinha – Sorocaba/SP

6. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria técnica foi realizada no dia **25 de novembro de 2025**, às **10h30**, com a finalidade de **verificar *in loco*** as características físicas do imóvel, bem como analisar o **contexto urbano e geoeconômico da região**, o **entorno imediato** e demais aspectos relevantes à plena elucidação técnica da matéria objeto da perícia.

Durante a diligência, foram coletadas informações, observações técnicas e **registros fotográficos**, destinados à elaboração do **Relatório Fotográfico**, o qual acompanha o presente Laudo Pericial como elemento complementar de fundamentação.

Ressalta-se que, não obstante regularmente intimados, **os interessados não compareceram** à diligência pericial, circunstância esta devidamente consignada para fins de registro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.



Figura 8 - localização do imóvel avaliando. Zona Industrial do município



Figura 9 - vista da entrada da área avalianda. Av. Jerome Case

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

6.1. Classificação Quanto ao Uso

Nos termos da **ABNT NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos**, especialmente conforme os itens **5.1 a 5.3**, o imóvel avaliando é classificado da seguinte forma:

Tabela 1 - Classificação do imóvel avaliando (ABNT)

Descrição	Imóvel avaliando
Uso	industrial
Tipo do imóvel	Terreno (gleba)
Agrupamento	loteamento
Região característica	6ª. região

6.2. Metodologia Adotada para Avaliação

Para a avaliação do imóvel avaliando, foi adotado o **Método Evolutivo**, composto pela conjugação dos seguintes procedimentos técnicos:

a) **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com aplicação de **inferência estatística**, para a determinação do **valor do terreno (Vt)**, atendendo ao **Grau de Fundamentação I** e ao **Grau de Precisão III**, por ter apresentado o melhor desempenho estatístico e maior representatividade do mercado analisado;

b) **Método da Quantificação do Custo de Benfeitorias**, para a determinação do **valor da benfeitoria remanescente (Vb)**, atendendo ao **Grau de Fundamentação II**, conforme critérios estabelecidos pela ABNT NBR 14.653.

Dessa forma, considerando-se a conjugação dos métodos empregados, o enquadramento **global da avaliação pelo Método Evolutivo** atende ao

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

Grau de Fundamentação I, em consonância com os parâmetros normativos aplicáveis, conforme demonstrado em tabela específica apresentada no presente Laudo Pericial.

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	1
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação do método da quantificação de custo	Grau II de fundamentação do método da quantificação de custo	Grau I de fundamentação do método da quantificação de custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrada	2
Total					5

Figura 10 - grua de fundamentação - Método Evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no Grau I

Figura 11 - enquadramento do laudo segundo método evolutivo

Para o presente trabalho, será adotado o **próprio imóvel avaliando como paradigma**, tendo em vista a **existência de quantidade significativa de amostras comparáveis** disponíveis na **região geoeconômica**, aptas a subsidiar a pesquisa de mercado com **representatividade, consistência estatística e aderência às condições vigentes**.

Tal procedimento assegura maior **confiabilidade técnica** ao processo avaliativo, permitindo a adequada comparação entre os dados coletados e as características específicas do imóvel objeto da perícia

6.3. Apuração dos Valores

Nos termos da **ABNT NBR 14.653-1**, item **7.5**, estabelece-se que:

> *"A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, deve-se preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado."

Em observância a esse preceito normativo, o processo avaliativo buscou dados de mercado **com atributos o mais semelhantes possível aos do imóvel avaliando**, promovendo a diversificação e o cruzamento das fontes de informação, de modo a aumentar a confiabilidade e representatividade dos dados, preferencialmente contemporâneos à data-base da avaliação.

Os **elementos comparativos** foram coletados a partir de **ofertas de imóveis similares**, localizados na **mesma macrorregião geoeconômica** do imóvel avaliando. Quando necessário, foram realizadas visitas técnicas aos locais para reconhecimento das similaridades e dissimilaridades em relação ao imóvel objeto da perícia.

Nota Técnica: Os elementos comparativos utilizados na apuração do valor do imóvel avaliando foram obtidos por meio de **ofertas de mercado inseridas na mesma macrorregião geoeconômica**, sendo as amostras devidamente caracterizadas e homogeneizadas por meio da aplicação dos **fatores de ajuste pertinentes**, demonstrando aptidão para justificar a **curva de tendência da formação do valor** do imóvel avaliando, em conformidade com a **ABNT NBR 14.653-2/2019**.

6.3.1. Valor do Terreno (Vt)

Foram pesquisadas **21 amostras de mercado**, das quais **17 foram validadas** após análise de consistência e representatividade estatística.

As **variáveis consideradas** no processo de avaliação foram:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

- infraestrutura urbana;
- topografia;
- área do terreno;
- distância até rodovia de grande circulação.

Com base nos tratamentos estatísticos realizados e nos limites de confiança apurados, atribuiu-se à **unidade isolada – terreno**, o seguinte valor de mercado:

Imóvel Avaliado	Valor de Venda
Avenida Jerome Case, nº 1.300	**R$ 52.900.679,22**
Valor adotado	**R$ 52.900.000,00**

Assim, para fins periciais e dentro dos limites estatísticos calculados, **adota-se o valor de mercado do terreno (Vt)** como sendo: ***Vt* = R$ 52.900.000,00 (I)**.

6.3.2. Valor da Benfeitoria (Vb)

As benfeitorias existentes no imóvel foram classificadas conforme a publicação **Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE (2019)**, apresentando as seguintes características:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

Tabela 2 - classificação da benfeitoria. Fonte: IBAPE

Dado	Característica
Tipologia	Galpão
Padrão construtivo	Simples
Estado de conservação	"C" – Regular
Idade construtiva	30 anos
Idade da edificação (Ie)	30 anos
Idade referencial (IR)	60 anos
Valor residual	20%

É imprescindível considerar a **depreciação das edificações**, conforme constatado *in loco*, levando-se em conta a **idade da construção**, seu **estado físico** e as diretrizes das **normas técnicas brasileiras**.

Conceitos Fundamentais de Depreciação

- **Depreciação:** perda da aptidão do imóvel para cumprir sua função, refletindo na redução do valor intrínseco;
- **Vida útil:** período entre a conclusão da edificação e o momento em que se torna economicamente inviável sem reformas de grande monta;
- **Idade real:** tempo decorrido entre a conclusão da edificação e a data-base da avaliação;
- **Vida remanescente:** tempo estimado até o fim da vida útil;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

- **Valor residual:** valor associado à demolição ou reaproveitamento de materiais ao final da vida útil;
- **Valor novo:** custo de reprodução de uma edificação nova;
- **Valor depreciável:** valor novo deduzido do valor residual.

A **depreciação física** decorre do desgaste natural, ausência de manutenção e deteriorações diversas. Já a **depreciação funcional** decorre de inadequações de projeto, obsolescência ou inadaptabilidade, não sendo passível de formulações matemáticas genéricas.

A **Tabela Ross–Heidecke** apresenta os percentuais de depreciação das edificações em função direta de seu **estado de conservação e obsolescência**. Considerando que referida tabela não permite leitura direta, torna-se necessário o conhecimento e a aplicação de parâmetros técnicos específicos para a correta determinação do **coeficiente de depreciação** do imóvel avaliando.

a. Vida Útil do Imóvel

A **vida útil referencial (IR)** e o **valor residual (R)** das edificações foram estabelecidos com base na **Tabela 4 – Vida Referencial**, aplicável às tipologias consideradas neste estudo. A partir desses parâmetros, procede-se à aplicação da **regra de três simples**, com o objetivo de determinar a **idade da edificação expressa em percentual da vida útil**, conforme a seguinte relação::

$$\%\, Vida\ Referencial = \frac{Idade\ da\ construção}{IR - idade\ referencial}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

b. Estado de Conservação (Ec)

O **estado de conservação** das edificações foi determinado por meio de **avaliação técnica *in loco***, considerando-se o estado dos **elementos construtivos**, com especial atenção às patologias decorrentes da ausência ou deficiência de impermeabilização, as quais podem acarretar riscos à saúde humana e comprometimento da integridade dos sistemas construtivos a médio prazo.

A classificação do estado de conservação foi realizada conforme a **Tabela 2 – Estado de Conservação**, segundo os critérios estabelecidos pelo **IBAPE (2019)**, conforme apresentado a seguir:

Tabela 3 - Estado de conservação de construção. Adaptado de (IBAPE, 2019)

Cód.	Classificação	Cód.	Classificação
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

c. Coeficiente de Ross-Heidecke

A depreciação das edificações foi calculada pelo **critério de Ross–Heidecke**, o qual considera, de forma integrada, o **obsoletismo**, o **tipo de construção**, os **padrões de acabamento** e o **estado de conservação**, permitindo a determinação do **coeficiente de correção (K)** e, consequentemente, do **Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)**, conforme a expressão:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

$$Foc = E + K\ x\ (1 - R)$$

Onde:

Foc = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação;

R = valor residual, correspondente ao padrão da edificação, expresso em percentual do valor de reprodução, conforme **Tabela VEIU – IBAPE (2019)**;

K = coeficiente de Ross–Heidecke;

E = parcela relacionada ao estado de conservação da edificação.

d. Cálculo Do Valor Da Construção

O valor da construção foi determinado com base nos índices divulgados pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP. Para o mês de **novembro de 2025**, o **CUB – Custo Unitário Básico da Construção**, correspondente ao padrão **R8-N**, é de:

R8-N: R$2.117,32 (dois mil, cento e dezessete reais e trinta e dois centavos).

Considerando tratar-se de **edificações padronizadas**, adotaram-se, para fins de enquadramento, os parâmetros de **vida útil referencial (IR)** e **valor residual (R)** definidos na **Tabela 1 – Vida Referencial**, bem como a classificação de conservação conforme a **Tabela 2 – Estado de Conservação (Ec)**, nos termos do método **Ross–Heidecke**.

e. Fator de Ajuste ao Mercado

Os índices adotados neste estudo refletem o **Fator de Comercialização** médio praticado no mercado à época da avaliação e nos bairros pesquisados. Ressalta-se que **diferenças específicas** entre os imóveis amostrais e o

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

imóvel avaliando — notadamente a **relação entre área construída e área do terreno** — podem influenciar o fator de comercialização aplicável a cada caso concreto.

Dessa forma, recomenda-se a aplicação de um **Fator de Ajuste ao Mercado (Fam)** sobre o resultado da soma do valor do terreno e das benfeitorias, conforme a equação:

$$Vi = (Vt + Vb)\ x\ Fam$$

Onde:

Vi = valor de mercado do imóvel;

Vt = valor do terreno;

Vb = valor da benfeitoria;

Fam = fator de ajuste ao mercado.

Tal fator preserva integralmente o **Método Evolutivo**, uma vez que existe relação matemática entre o **Fator de Comercialização (Fc)**, o **Fator de Comercialização Equivalente** e o **Fator de Ajuste ao Mercado**, mantendo-se inalterado o valor de mercado do imóvel, conforme a expressão:

$$Fam = Fc\ x\ (Vt + Cb)/(Vt + Vb)$$

Onde,

F_{am} = Fator de ajuste ao mercado.

F_c = Fator de comercialização praticado no mercado à época da avaliação.

V_t = Valor do terreno à época da avaliação.

C_b = Custo de reedição da benfeitoria.

V_b = Valor de venda da benfeitoria ou da edificação, calculado conforme especificado neste estudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

f. Resultado parcial (Vb)

Conforme demonstrado nas **Tabelas 10 e 11**, referentes à determinação do **fator de obsoletismo** e do **valor total das benfeitorias**, conclui-se que, em valores absolutos e dentro dos limites calculados, o **valor total das benfeitorias** é equivalente a: **Vb = R$ 255.000,00 (II)**.

Tabela 4 - determinação do fator de obsoletismo da benfeitoria

Benfeitoria	Área m²	Padrão construtivo	Índice R8-N	Estado de Conservação EC	Depreciação %	Vida Útil anos	Vida Útil Referencial anos	Valor Residual
Galpão	180,00	simples -	0,982	C	2,52%	30	60	0,2

Tabela 5 - determinação do valor total das benfeitorias

Benfeitoria	Vida Decorrida %	Coeficiente Ross-Heidecke K	Fator Obsoletismo Foc	Valor ÍNDICE CUB R$ /m²	Valor unitário R$	Valor da benfeitoria R$
Galpão	50,0%	0,6093	0,6874	R$ 2.079,21	R$ 1.429,25	**R$ 257.264,59**

g. Fator de Ajuste de Mercado

A partir dos valores apurados para o **terreno** e para as **benfeitorias**, foi possível determinar o **Fator de Ajuste de Mercado**, conforme demonstrado em tabela específica, por meio de **média ponderada** entre as tipologias construtivas e suas respectivas participações percentuais.

Considerando que as edificações apresentam idade construtiva **superior a 30 anos**, entende-se que estas se encontram **plenamente amortizadas**, adotando-se, portanto, **fator equivalente a 1,00**, conforme a **Tabela "Vantagem da Coisa Feita"**, adaptada de **Medeiros (1973)**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

Tabela 6 - Vantagem da Coisa Feita. Adaptado de MEDEIROS (1973)

Tipo de Construção	Novo (até 5 anos)	De 5 a 10 anos	De 10 a 20 anos	De 20 a 30 anos
Residencial de Luxo	15% (1,15)	15% a 12%	12% a 7%	7% a 0%
Residencial Médio	10% (1,10)	10% a 8%	8% a 5%	5% a 0%
Residencial Popular	5% (1,05)	5% a 3%	3% a 2%	2% a 0%
Comercial	20% (1,20)	20% a 15%	15% a 10%	10% a 0%
Industrial	10% (1,10)	10% a 8%	8% a 5%	5% a 0%

7. RESULTADOS

Diante das metodologias adotadas e dos valores apurados nos itens anteriores, procede-se à **substituição dos parâmetros correspondentes**, obtendo-se o **valor de mercado do imóvel avaliando**, conforme demonstrado a seguir:

Tabela 7 - valores homogeneizados do imóvel avaliando

Área do terreno (m^2)	Área construída (m^2)	Valor do terreno – Vt (R$)	Valor da benfeitoria – Vb (R$)	Fator de Ajuste ao Mercado	Valor do imóvel – Vi (R$)
202.796,00	180,00	52.900.000,00	255.000,00	1,00	53.155.000,00

Assim, o **valor de mercado do imóvel avaliando**, obtido pela conjugação do valor do terreno com o valor da benfeitoria remanescente, ajustado pelo fator de mercado, resulta em:

R$ 53.155.000,00

(cinquenta e três milhões e cento e cinquenta e cinco mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

7.1. Tomada de Decisão sobre o Valor Unitário do Imóvel Avaliando

Considerando que o Perito Judicial possui liberdade técnica para definir o valor dentro do campo de arbítrio, nos termos da **ABNT NBR 14.653**, adotou-se como critério a utilização dos **valores situados integralmente dentro do campo de arbítrio**, tomando-se por base **todas as amostras válidas**, uma vez que estas se encontram **contidas no intervalo de confiança estatístico** apurado.

Nota Técnica: Todos os elementos de mercado considerados atendem ao nível de significância exigido para o **Grau de Fundamentação I** e **Grau de Precisão III**, permanecendo integralmente dentro dos limites superior e inferior do intervalo admitido, razão pela qual **nenhuma amostra foi descartada**.

7.2. Cálculo do Valor de Venda do Imóvel Avaliando

Nos termos das boas práticas de avaliação e conforme admitido pela **ABNT NBR 14.653**, é possível proceder ao **arredondamento do valor final**, bem como dos **limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio**, em até **1%** a partir do valor calculado, desde que respeitados os limites estatísticos apurados. O valor adotado para o imóvel avaliando encontra-se **integralmente inserido no intervalo de confiança**, refletindo, portanto, um **valor justo, equilibrado e representativo das condições atuais do mercado imobiliário**, em consonância com os critérios técnicos e normativos aplicáveis.

Nesse contexto, o **intervalo de confiança das amostras** apresenta a seguinte amplitude:

Tabela 8 - Amplitude do intervalo de confiança das amostras

Limite Inferior (R$)	Limite Superior (R$)
52.623.450,00	53.686.550,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

8. CONCLUSÃO

Considerando as **pesquisas de mercado realizadas**, as **diligências técnicas efetuadas**, bem como o **cálculo analítico desenvolvido** para o imóvel objeto da presente perícia, e tendo sido suas **unidades devidamente homogeneizadas** mediante a aplicação dos **fatores técnicos pertinentes**, conclui-se que o **valor de mercado final**, **correto, equilibrado e tecnicamente razoável**, do **imóvel avaliando**, encontra-se adequadamente representado pelos valores apurados.

Nos termos da **ABNT NBR 14.653-1/2019**, admite-se o **ajuste final por arredondamento**, desde que a variação não ultrapasse **1% do valor estimado** e que o valor adotado permaneça **inserido no intervalo de confiança estatístico**.

Dessa forma, o **valor de mercado do imóvel avaliando**, em números arredondados e à data-base da avaliação, é fixado em:

R$ 53.155.000,00

(cinquenta e três milhões e cento e cinquenta e cinco mil reais)

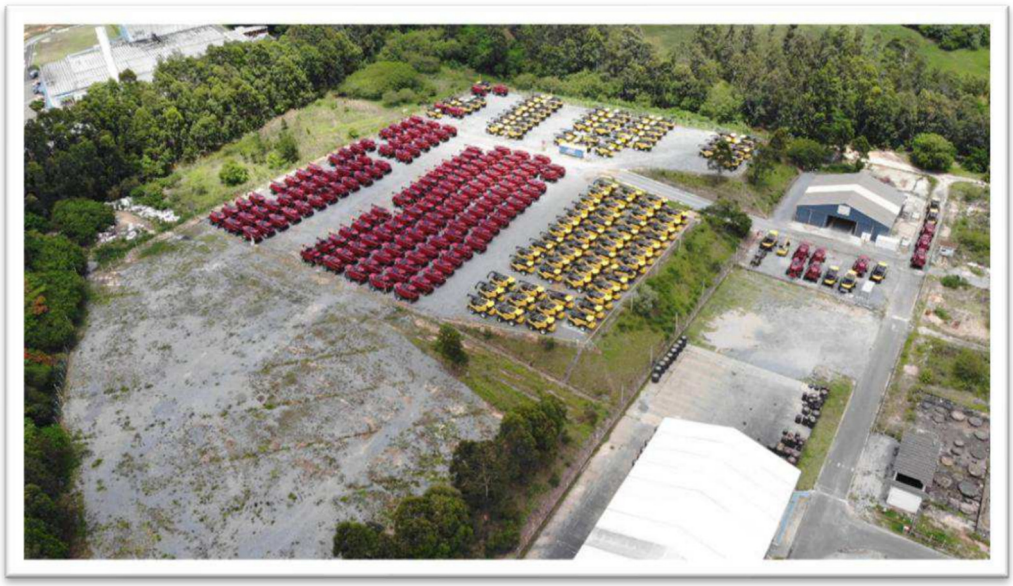
O valor acima reflete as **condições normais de mercado**, observadas as premissas técnicas, metodológicas e normativas aplicáveis à perícia judicial, atendendo plenamente ao **objeto da avaliação** e às determinações do MM. Juízo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





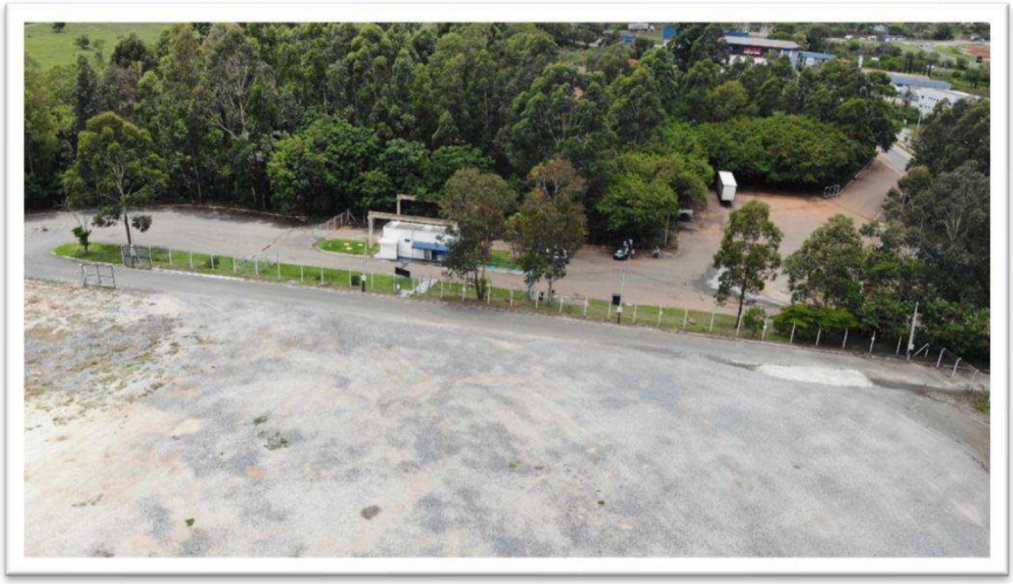
RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial





RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial





RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial





RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

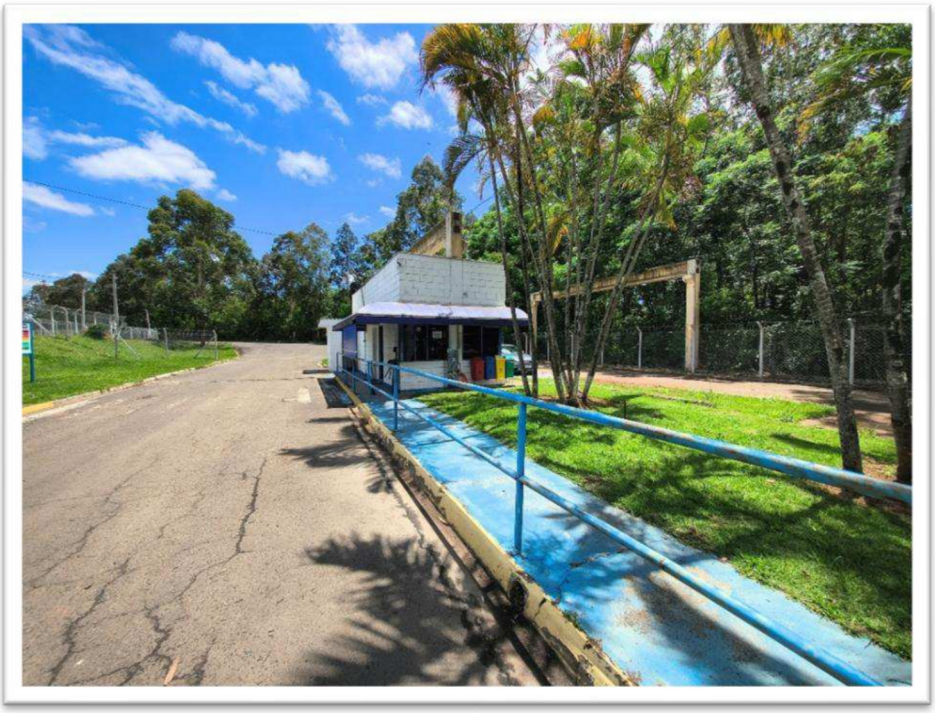
(11) **99426-7186**
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial





RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial





RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial





RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial





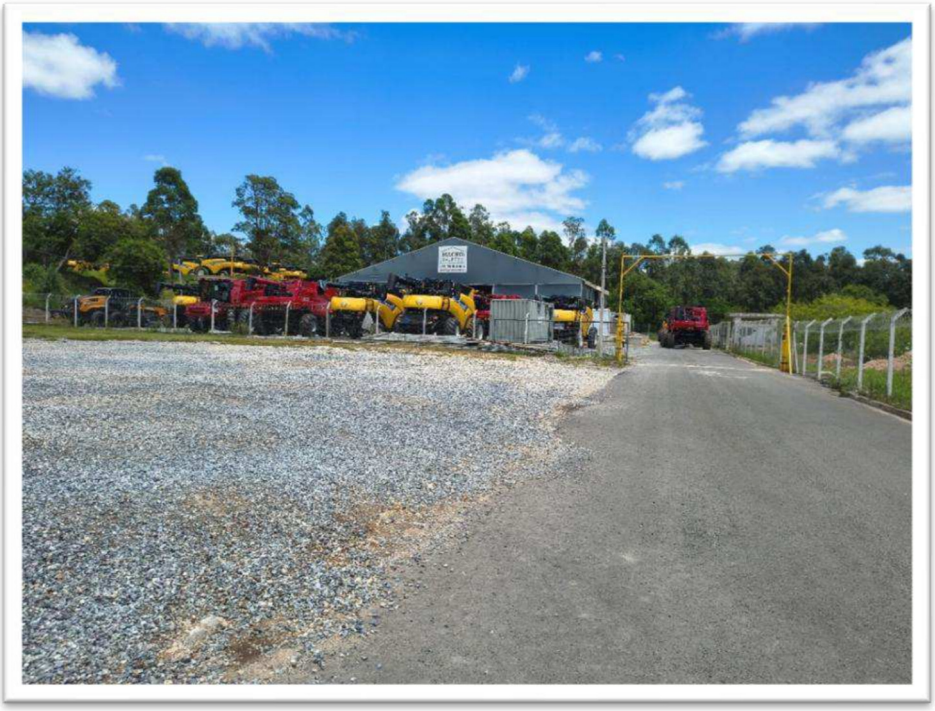
RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial





RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial





RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial





RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

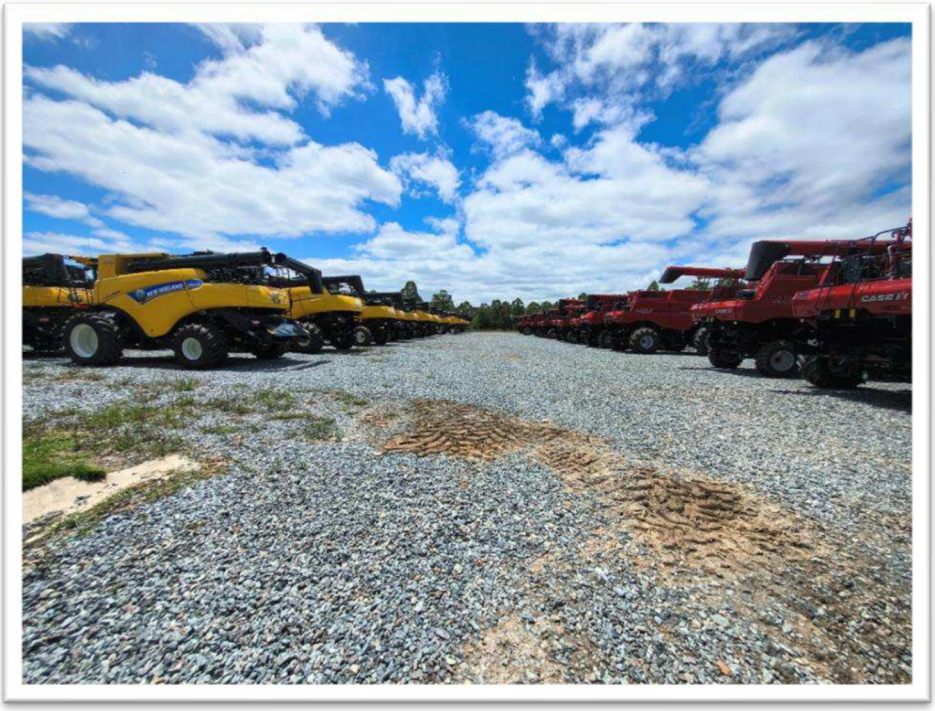
(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

fls. 1305

JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial





RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial





RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial





RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

IV – ENCERRAMENTO

10. DISPOSIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Pericial foi elaborado com estrita observância aos princípios éticos e técnicos estabelecidos pelos **Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia**, bem como às diretrizes do **Instituto Brasileiro de Engenharia Legal**, atendendo às normas e boas práticas aplicáveis à atividade pericial.

O Engenheiro subscritor assume integral **responsabilidade técnica** pela matéria de Engenharia tratada no presente trabalho, nos limites estabelecidos pela legislação, normas técnicas, códigos e regulamentos profissionais pertinentes.

Não foram realizadas investigações específicas de natureza jurídica ou dominial, tais como verificação de vícios ou defeitos de títulos, existência de invasões, ônus reais, hipotecas, sobreposição de divisas ou quaisquer outros aspectos de ordem registral, por **não integrarem o escopo e o objetivo da presente avaliação**.

Todas as análises, cálculos e conclusões apresentados neste Laudo Pericial fundamentam-se em **pesquisas de mercado, levantamentos técnicos e diligências realizadas**, tendo sido admitidas como **verdadeiras as informações prestadas por terceiros**, para os fins específicos desta perícia, conforme autorizado pelas normas técnicas aplicáveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

Honrado com a oportunidade de realizar o presente trabalho, o Perito informa que os valores apurados encontram-se tecnicamente fundamentados, apresentando **adequado grau de precisão**, motivo pelo qual dá por encerrados os trabalhos periciais com a entrega do presente **Laudo Pericial**, composto por **47 (quarenta e sete) páginas**, assinadas por meio de **Certificado Digital**, acompanhado de **02 (dois) anexos**.

Termos em que.

Pede deferimento.

São Paulo, 12 de dezembro de 2025.

RAHIF JEBRINE

Engenheiro Civil – CREA nº 5060658894

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

LISTA DE ANEXOS

ANEXO I – MEMORIAL DE AVALIAÇÃO

ANEXO II – CERTIDÕES DE MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

ANEXO I - Memorial da Avaliação

Tipologia Unidade Isolada Terreno

1. Responsável

Avaliador: Engenheiro Rahi Jebrine

Data: 11 de dezembro de 2.025

2. Caracterização

Caracterização da Avaliação:

- Identificação: BIOVERDE (GLEBAS 1/2/3/4) Área total de 202.796,00 m² - bairro Aparecidinha - SOROCABA/SP
- Tipo de Valor a ser Inferido: Valor de Venda

3. Finalidade

A finalidade do presente estudo é a determinação do valor de mercado de venda do imóvel avaliando aqui apresentado.

Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se "valor de mercado" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

4. Resultado

Valor atribuído à Unidade Isolada Terreno:

Imóvel Avaliado: Avenida Jerome Case, 1300

Valor de Venda: R$ 52.900.679,22 → (R$ 52.900.000,00)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

5. Diagnóstico de Mercado

Para a tipologia "Unidade Isolada Terreno", microrregião avaliatória "Sorocaba", composta por dezessete cidades, nos termos do imóvel aqui avaliado, para venda, pode-se considerar o Mercado Imobiliário como tendo performance de Comportamento Normal, Nível de Ofertas de Comportamento Normal e Liquidez de Comportamento Normal.

6. Discussão Estatística

6.1. Metodologia Utilizada

Aqui, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando-se em consideração as diversas características e comportamentos do Mercado Imobiliário regional.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com amostra de natureza e características intrínsecas e extrínsecas diversas, a partir de dados pesquisados no próprio mercado. Os atributos dos dados obtidos são trabalhados por meio de técnicas de inferência estatística, valendo-se de modelo matemático de regressão linear.

6.2. Regressão Linear

Após execução de todos os testes e cálculos necessários, utilizando-se de 4(QUATRO) variáveis independentes efetivas, que se mostraram as mais representativas, em conjunto, nesta análise, elaborou-se modelo de regressão linear e tratamento estatístico aplicável, baseado na amostra de 17(DEZESSETE) dados de mercado, cujos resultados elementares foram:

- Coeficiente de Determinação (R^2): 0,7006087938761713
- Coeficiente de Determinação Ajustado (R ajustado²): 0,6008117251682283
- Coeficiente de Correlação (R): 0,8370237713925281

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

6.3. Coeficiente de Determinação

Medida de ajuste utilizada na inferência estatística e que se pode obter da soma dos quadrados dos resíduos (SQR), sendo, também, a proporção da melhoria que pode ser debitada ao nosso modelo em relação à Soma dos Quadrados Totais (SQT).

O coeficiente de determinação representa o poder de explicação das variáveis independentes, sobre a variável dependente.

Na análise de regressão linear múltipla, o coeficiente de determinação R^2, na maioria das vezes, aumenta (e nunca diminui) quando é adicionada nova variável independente, exceto quando este estiver perfeitamente correlacionado com as demais variáveis independentes, visto que, ao se acrescentar novas variáveis ao modelo, estas diminuem o SQR.

O modelo adotado responde por 70,06% da formação dos preços pertencentes à amostra.

6.4. Coeficiente de Correlação

O coeficiente de correlação (ou R) é obtido do R^2 e nos fornece uma medida de força de correlação entre as variáveis do modelo estatístico.

Para efeitos de classificação, quanto à intensidade de correlação entre as variáveis, utiliza-se a seguinte escala:

- Correlação Perfeita: R = 1,00
- Correlação Forte: 1,00 > R >= 0,75
- Correlação Média: 0,75 > R >= 0,50
- Correlação Fraca: 0,50 > R > 0,00
- Correlação Inexistente: R = 0

O modelo de regressão, aqui ajustado, indica um coeficiente de correlação correspondente a 83,7%, indicando Correlação Forte.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

6.5. Análise da Variância

Uma parte importante da análise de variância é a estatística F (Fisher-Snedecor) e sua significância estatística, trata-se de uma medida da qualidade de ajuste do modelo.

A estatística F mede quanto o modelo matemático melhorou na previsão dos valores, comparando-se com o seu nível de não precisão.

Testada a hipótese nula da não representatividade do modelo, obteve-se:

- F calculado em 7,020334394054296, correspondendo ao nível de significância de 0,37% e confiabilidade mínima de 99,63%.

6.6. Normalidade dos Resíduos

A existência da normalidade dos resíduos é uma suposição essencial para que os resultados do ajuste do modelo de regressão linear sejam confiáveis.

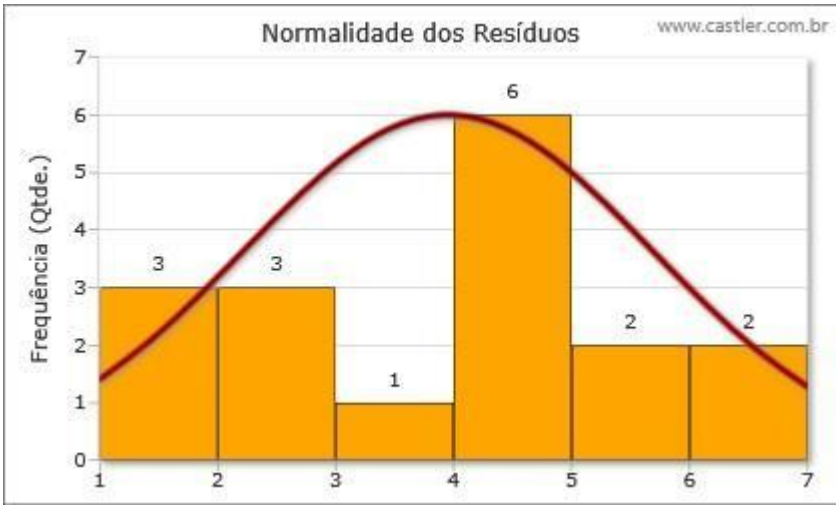
Em uma distribuição normal de resíduos, a probabilidade de o valor estar no intervalo que dista um desvio-padrão da média é cerca de 68%; a probabilidade do estar no intervalo que dista 1,64 desvio padrões da média é de 90% e a probabilidade de estar no intervalo que dista dois desvios-padrão da média é cerca de 95%.

Os valores, aqui obtidos, são:

- -1dp à 1dp: 71%
- -1,64dp à 1,64dp: 100%
- -1,96dp à 1,96dp: 100%

A sua representação pode ser notada no gráfico abaixo, distribuídos em classes ao longo de sua abscissa. Em tom avermelhado, a curva presente indica a Distribuição Normal.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

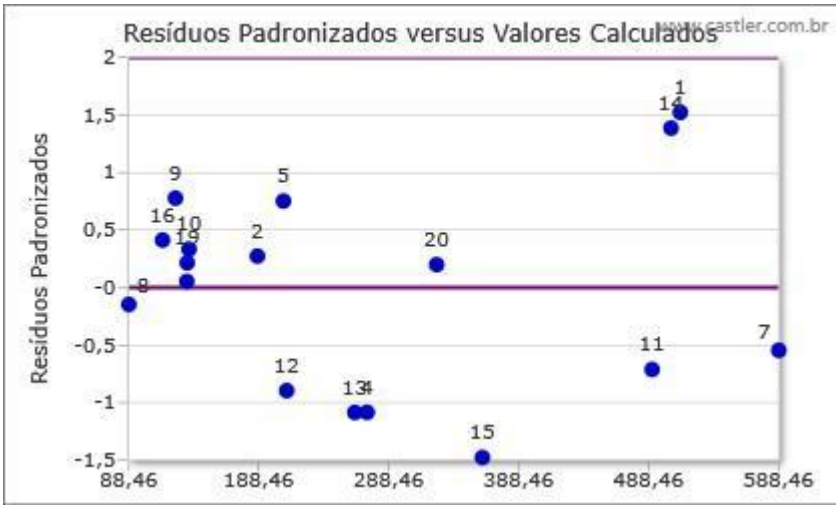


6.7. Outliers

São os resíduos extremos que apresentam alto afastamento dos restantes, sendo considerados, também, pontos atípicos à massa de dados.

Identifica-se, no presente modelo de regressão estatística, 0 (0%) outlier(s) acima de +/- 2DP.

No gráfico abaixo, referente ao contraponto dos Resíduos Padronizados versus Valores Calculados, pode-se identificá-los em vermelho.

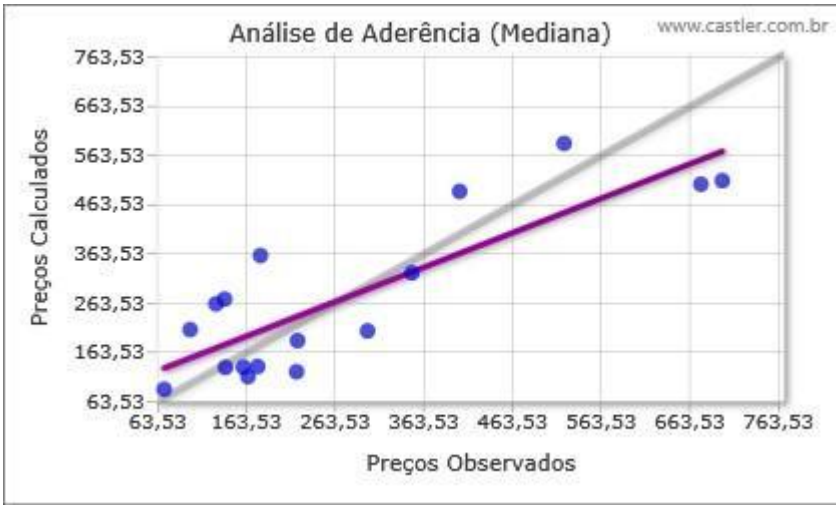


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

JEBRINE
Engenharia
Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

6.8. Análise de Aderência

Visa testar a adequabilidade deste modelo probabilístico ao conjunto de dados imobiliários observados. No gráfico abaixo, nota-se a linha ideal e a linha de regressão obtida, cuja proximidade indica se as experiências adquiridas são suficientemente próximas do esperado sob a hipótese assumida, objetivando ter seus pontos aderentes à bissetriz no primeiro quadrante.



6.9. Resíduos Relativos

Os resíduos relativos correspondem à diferença, em termos percentuais, existente entre os preços calculados e os preços observados. No gráfico, abaixo, demonstra-se os valores obtidos:

RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

JEBRINE
Engenharia
Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial



6.10. Variação Residual

A Variação Residual corresponde à relação percentual entre os resíduos do modelo estatístico e a Soma dos Quadrados dos Resíduos (SQR), perante a reta de regressão calculada, sendo uma medida da contribuição do resíduo de cada dado na sua somatória total.

Dessa forma, valores elevados de Variação Residual indicam alta contribuição junto à SQR e podem ajudar a identificar possíveis dados influenciantes ou pontos de alavancagem dentro do modelo calculado.

O gráfico abaixo mostra os valores obtidos para cada dado:



RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

6.11. Distância de Cook

É uma medida tradicional para detectar pontos com grande poder de atuação no modelo estatístico, informando o quanto cada dado é capaz de influenciar a estimativa da regressão de mínimos quadrados elaborada.

No gráfico, a seguir, vemos essas medidas para nossa amostra.



6.12. Distância de Mahalanobis

A alavancagem de Mahalanobis visa detectar valores discrepantes na amostra e se baseia nas correlações entre as variáveis habilitadas com o intuito de se identificar padrões distintos intrínsecos.

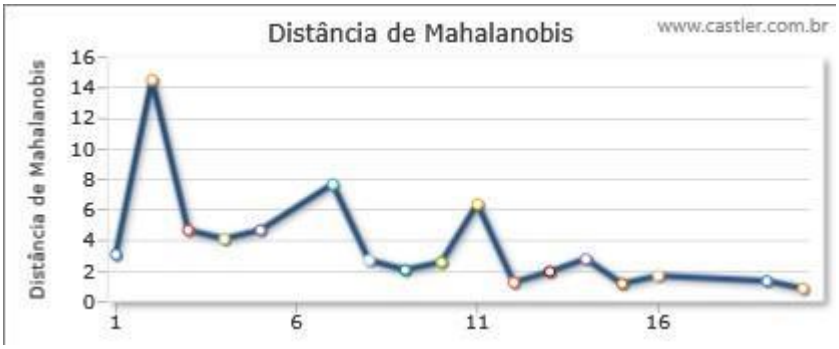
Essa distância é útil para verificar a similaridade entre uma amostra desconhecida e uma conhecida e pode, também, determinar outliers multivariados no modelo aplicado.

Para os dados habilitados, segue o gráfico correspondente:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

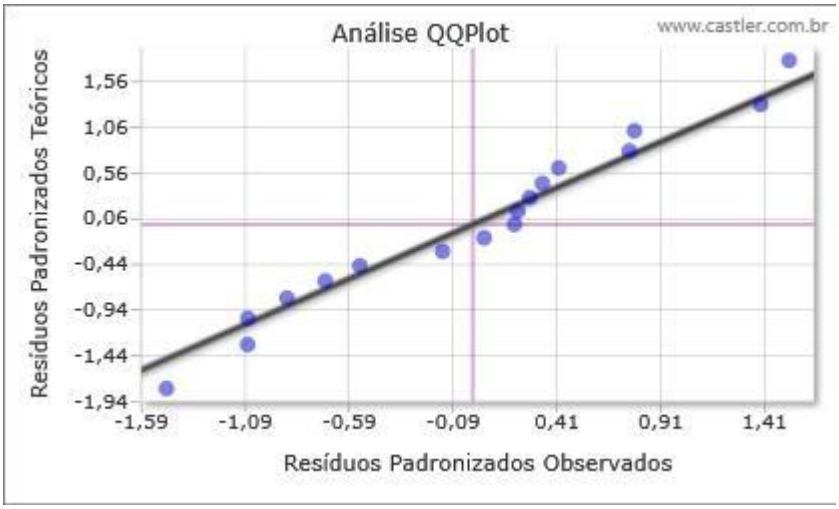


6.13. Análise QQPlot

A análise "quantile-quantile" relaciona a distribuição empírica estabelecida versus os quantiles de uma distribuição teórica, possuindo o objetivo de se identificar a normalidade nos resíduos padronizados do modelo de regressão adotado.

Ao se comparar o conjunto de dados da amostra com um modelo teórico, tem-se uma avaliação da qualidade do ajuste obtido.

No gráfico, abaixo, percebe-se essa qualidade mencionada na aproximação dos pontos à reta teórica desenhada.



RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

7. Variáveis

7.1. Aplicadas

Mostraram-se significativas e estão presentes, no modelo estatístico, as seguintes variáveis:

Nome		Descrição
Preço Unitário	Y	Preço de Venda / Área#
Área#	X1	Área terrestre da unidade
Infraestrutura no Endereço#	X2	Somatória dos itens de Infraestrutura presentes no endereço do imóvel
Distância à Rodovia principal#	X3	Distância do imóvel à via pavimentada de escape mais próxima
Topografia#	X4	Qualitativa. Valores passíveis de serem assumidos: 1(Acidentado), 2(Declive), 3(Aclive), 4(Semi-plano) e 5(Plano). Representa a topografia terrestre predominante no imóvel

7.2. Parâmetros dos Regressores

As variáveis aplicadas no modelo estatístico apresentam as seguintes características:

	unidade	tipo	coeficiente	t	significância	crescimento
Y	y	Variável dependente	-	-	-	-
X1	x	Contínua - variável própria	0,000115	1,085	29,90326%	6,27877%
X2	x	Discreta - variável própria	33,039532	2,377	3,49315%	10,86769%
X3	x	Discreta - variável própria	0,089016	3,754	0,2752%	17,56797%
X4	x	Código alocado - variável própria	90,340664	1,118	28,55823%	3,30175%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

JEBRINE
Engenharia
Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

8. Análise da Sensibilidade do Modelo Estatístico

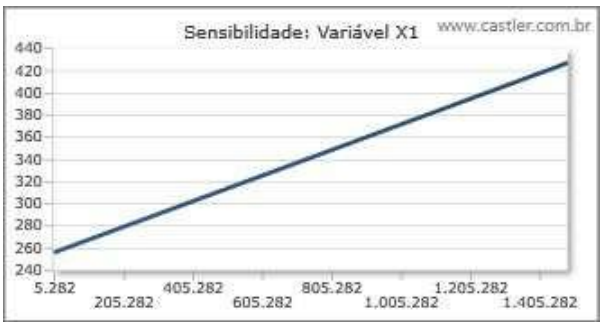
A análise da sensibilidade do modelo, mediante representação gráfica individualizada do grau de responsividade da variável dependente em função das variações de cada independente aplicada, permite a aferição da coerência do comportamento estatístico em relação ao mercado, de suas tendências de crescimentos e das adequabilidades em relação ao esperado pela modelagem, além da elasticidade em torno da estimativa de tendência central (nível de elasticidade da variável dependente em função de alterações arbitradas e aplicadas nas variáveis independentes). Abaixo, mostram-se os gráficos de sensibilidade obtidos e parâmetros representativos de cada variável independente:

RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

Sensibilidade	Variáveis



Área#

Tipo: Contínua

Transformação: x

Origem: variável própria

Amplitude: 1487418

Desvio Padrão: 351955,92

Crescimento Esperado/Obtido: (-)negativo / (+)positivo



Infraestrutura no Endereço#

Tipo: Discreta

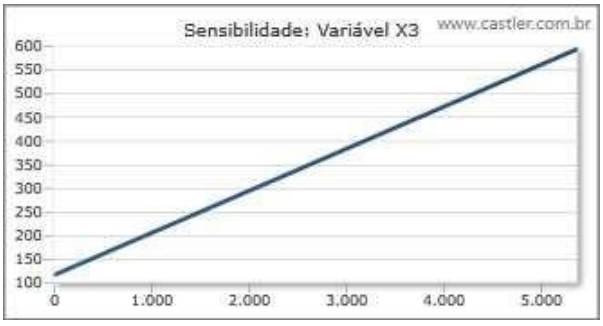
Transformação: x

Origem: variável própria

Amplitude: 9

Desvio Padrão: 2,29

Crescimento Esperado/Obtido: (+)positivo / (+)positivo



Distância à Rodovia principal#

Tipo: Discreta

Transformação: x

Origem: variável própria

Amplitude: 5400

Desvio Padrão: 1445,89

Crescimento Esperado/Obtido: (-)negativo / (+)positivo



Topografia#

Tipo: Código alocado

Transformação: x

Origem: variável própria

Amplitude: 1

Desvio Padrão: 0,44

Crescimento Esperado/Obtido: (+)positivo / (+)positivo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

9. Equação

A função de ajuste é a seguinte:

Função
Y = -544,6648925480185 +0,00011549969105770132 * X1 +33,03953164260279 * X2 +0,08901571843045263 * X3 +90,34066426082609 * X4

10. Multicolinearidade

Deve-se investigar se há dependências entre os regressores, pois existem situações em que essas dependências são significativas, causando efeitos nocivos de multicolinearidade.

A multicolinearidade pode ser um problema no ajuste do modelo de regressão, podendo causar sérios impactos nas estimativas dos parâmetros e degenerações em seu comportamento.

A correlação prejudicial pode ocorrer da forma isolada ou de forma múltipla.

Diagnostica-se a correlação múltipla, de forma preliminar, por meio do FIV (Fator de Inflação de Variância), que é uma medida do grau em que cada variável independente é explicada pelas demais variáveis também independentes.

Pode ocorrer a multicolinearidade nociva mesmo quando os coeficientes de correlação isolada são baixos, no momento em que existirem uma ou mais variáveis independentes altamente correlacionadas entre si, de forma múltipla. Verifica-se este comportamento por intermédio de regressões auxiliares de cada Xi contra as demais X's, obtendo-se os respectivos coeficientes de correlação (r). Cada uma dessas regressões é chamada de regressão auxiliar em relação à equação de regressão principal, que tem Y como variável dependente dos X´s.

A seguir, mostram-se, para cada variável independente, os parâmetros das regressões auxiliares realizadas e os gráficos relativos às correlações isoladas:

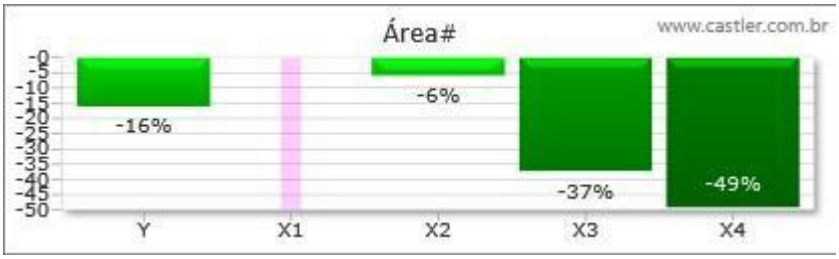
RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Área#	X1	57,13%	1,4845	2,1	14,97%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Infraestrutura no Endereço#	X2	-5,98%	2247,229	0,062	95,15%	+
Distância à Rodovia principal#	X3	-37,37%	-72,664	-1,244	23,56%	-
Topografia#	X4	-49,22%	-3,528e+005	-1,891	8,12%	-



Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Infraestrutura no Endereço#	X2	26,63%	1,0763	0,331	80,32%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Área#	X1	-5,98%	1,317e-007	0,062	95,15%	+
Distância à Rodovia principal#	X3	26%	4,381e-004	0,958	35,56%	+
Topografia#	X4	-0,73%	-0,247	-0,154	88,03%	-



RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Distância à Rodovia principal#	X3	44,32%	1,2444	1,059	40%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Área#	X1	-37,37%	-0,001	-1,244	23,56%	-
Infraestrutura no Endereço#	X2	26%	150,482	0,958	35,56%	+
Topografia#	X4	18,03%	22,345	0,024	98,15%	+



Variável em Análise		r	FIV	F	Significância
Topografia#	X4	49,36%	1,3221	1,396	28,84%

Acessória		Isolada	Coef.	t	Signif.	
Área#	X1	-49,22%	-6,113e-007	-1,891	8,12%	-
Infraestrutura no Endereço#	X2	-0,73%	-0,007	-0,154	88,03%	-
Distância à Rodovia principal#	X3	18,03%	1,923e-006	0,024	98,15%	+



RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

Gráfico de Coeficientes de Correlação Múltiplos (Variáveis Independentes)



Fator de Inflação da Variância

Uma forma eficaz para detecção da presença de multicolinearidade é o cálculo do Fator de Inflação de Variância (FIV), que mede o quanto da variância de cada coeficiente de regressão do modelo estatístico se encontra inflado em relação à situação de correlação em que as suas variáveis preditoras se encontram.

Representamos esta estatística, que quantifica a gravidade da multicolinearidade, no gráfico abaixo:



RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

11. Tabela ANOVA

A tabela ANOVA é uma forma usual de se representar a Análise de Variância de uma amostra populacional. Para o caso do modelo estatístico, aqui descrito, tem-se a seguinte tabela:

Variação	Graus	Soma dos Quadrados	Quadrado Médio	F Calculado	Significância
Explicada	4	424467,718165538	106116,929541385	7,02033	0,37%
Não Explicada	12	181387,820439877	15115,651703323		
Total	16	605855,538605416			

12. Avaliandos

Os parâmetros obtidos, para os avaliandos, são os seguintes:

Avenida Jerome Case, 1300

Atributos de Cálculo do Avaliando: Área (X1) = 202796;

Infraestrutura no Endereço (X2) = 10;

Distância à Rodovia principal (X3) = 0;

Topografia (X4) = 5.

Endereço completo: Avenida Jerome Case, 1300. CEP: 18087-220. Bairro: Éden. Sorocaba/São Paulo.

Coordenadas (Sirgas2000 / WGS84)	Latitude - y	Longitude - x	Fuso
UTM	7405910 m	256437 m	23K
Geodésica Decimal	-23,438597°	-47,383953°	-
Geodésica Sexagesimal	23° 26' 18,95" S	47° 23' 02,23" O	-

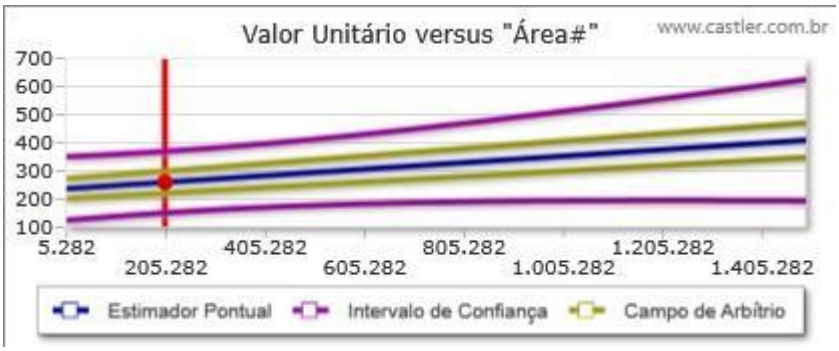
	Inferido	Nível de Confiança	Estimador Pontual	Precisão
Venda	Valor	80%	Mediana	Indefinido

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

	Valor Unitário
Estimador pontual - Valor Mediano (Unitário)	R$ 260,86 / m² (0%)
Intervalo de Confiança (Unitário)	R$ 151,53 / m² (-41,91%) à R$ 370,18 / m² (41,91%)
Campo de Arbítrio (Unitário)	R$ 221,73 / m² (-15%) à R$ 299,99 / m² (15%)
Amplitude (Unitário)	R$ 218,65 / m² (83,82%)
Valor Definido (Unitário)	R$ 260,86 / m² (0%)
Avaliação Intervalar (Unitário)	R$ 221,73 / m² (-15%) à R$ 299,99 / m² (15%)

	Valor Total
Estimador pontual - Valor Mediano (Total)	R$ 52.900.679,22 (0%)
Intervalo de Confiança (Total)	R$ 30.729.854,74 (-41,91%) à R$ 75.071.503,69 (41,91%)
Campo de Arbítrio (Total)	R$ 44.965.577,33 (-15%) à R$ 60.835.781,10 (15%)
Amplitude (Total)	R$ 44.341.648,95 (83,82%)
Valor Definido (Total)	R$ 52.900.679,22 (0%) → (R$ 52.900.000,00)
Avaliação Intervalar (Total)	R$ 44.965.577,33 (-15%) à R$ 60.835.781,10 (15%)

Gráficos de Pontos Extremos





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

13. Descarte

13.1. Dados e Variáveis

Durante os testes estatísticos, 4(QUATRO) dados não se mostraram aptos a fazerem parte da amostra populacional e foram descartados.

Quanto às variáveis, 2(DUAS) não tiveram a significância desejada e não foram consideradas, são elas:

Nome	Tipo	Descrição
* Coeficiente de aproveitamento#	Contínua	-
* Área industrial#	Dicotômica Isolada	1 = sim; 0 = não

14. Fundamentação

O enquadramento de Fundamentação se trata da especificação da avaliação, sendo função direta do nível de aprofundamento do estudo, englobando verificações quanto à qualidade estatística, objetividade e empenho do avaliador, tipo da metodologia empregada, níveis de confiabilidade do modelo matemático, qualidade dos dados amostrais utilizados, entre outros.

14.1. Parâmetros Obtidos

Grau: I.

Soma da pontuação para enquadramento global: 14 (quatorze).

14.2. Tabela - Enquadramento Geral

Pontos mínimos	Grau III (16)	Grau II (10)	Grau I (6)	Enquadramento
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo, no Grau I	Grau I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

14.3. Tabela – Pontuação

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Ponto(s)
1 - Caracterização do(s) imóvel(eis) avaliando(s)	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3 (três)
2 - Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6(K + 1), onde K é o número de variáveis independentes	4(K + 1), onde K é o número de variáveis independentes	3(K + 1), onde K é o número de variáveis independentes	1 (um)
3 - Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor da avaliação	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3 (três)
4 - Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a)as medidas das caraterísticas do(s) imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b)o(s) valor(res) estimado(s) não ultrapasse(m) 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a)as medidas das características do(s) imóvel(eis) avaliando(s) não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b)o(s) valor(es) estimado(s) não ultrapasse(m) 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3 (três)
5 - Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	1 (um)
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3 (três)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

15. Tabelas de Dados

As variáveis(habilitadas) e os dados, presentes no modelo estatístico, estão dispostos em duas tabelas, apresentadas a seguir:

Tabela 1, Variáveis:

- "Situação", "Município", "Bairro", "Logradouro", "Nº", "Informante", "Telefone do Informante", "Preço Unitário", "Preço de Venda" e "Área#"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

Dado	Situação	Município	Bairro	Logradouro	Nº	Informante	Telefone do Informante	Preço Unitário	Preço de Venda	Área#
1	habilitado	Sorocaba	Zona Industrial	Av. Iporanga	-	Xavier Prime Imóveis	(11) 96435-9752	700,0563082878762	R$ 3.978.420,00	5683
2	habilitado	Sorocaba	Éden	Rod. Castelo Branco	-	Reis Prime 7	(15) 3232-1111	221,0759027266028	R$ 330.000.000,00	1492700
3	habilitado	Sorocaba	Éden	Av. Victor Andrew	4058	Infini Negócios Imobiliários	(15) 99600-3787	139,79591836734693	R$ 13.700.000,00	98000
4	habilitado	Sorocaba	Aparecidinha	Rua Quirino de Mello	-	Reis Prime 7	(15) 3232-1111	138,780780672061	R$ 23.000.000,00	165729
5	habilitado	Sorocaba	Éden	Avenida Conde Zeppelin	2000	Alves Cardoso Emp. Im	(15) 3329-9470	300	R$ 21.000.000,00	70000
*6**	*desabilitado*	*Sorocaba*	*Éden*	*Rua Mello Freire*	*150*	*LAG Especialista em Cond*	*(15) 98171-2000*	*1400*	*R$ 35.000.000,00*	*25000*
7	habilitado	Sorocaba	Éden	Estrada Josefa Roz Carmona de Lima	8	Plus Negócios Imobiliários	(15) 98174-0853	521,7391304347826	R$ 12.000.000,00	23000
8	habilitado	Sorocaba	Éden	Estrada do Rosario	-	Herts G S da Silva	(15) 93500-4596	70,58333333333333	R$ 6.776.000,00	96000
9	habilitado	Sorocaba	Éden	Estrada Isaltino	-	Herts G S da Silva	(15) 93500-4596	220	R$ 36.300.000,00	165000
10	habilitado	Sorocaba	Éden	Estrada Campina Velha	-	Herts G S da Silva	(15) 93500-4596	176	R$ 6.160.000,00	35000
11	habilitado	Sorocaba	Éden	Rua Augusto Gutierres	-	Herts G S da Silva	(15) 93500-4596	403,78006872852234	R$ 2.350.000,00	5820
12	habilitado	Sorocaba	Aparecidinha	Av. Tres de Março	-	Herts G S da Silva	(15) 93500-4596	100	R$ 8.016.200,00	80162

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

Dado	Situação	Município	Bairro	Logradouro	Nº	Informante	Telefone do Informante	Preço Unitário	Preço de Venda	Área#
13	habilitado	Sorocaba	Éden	Estrada do Verdão	-	Herts G S da Silva	(15) 93500-4596	129,11775842483908	R$ 682.000,00	5282
14	habilitado	Sorocaba	Éden	Av. Victor Andrew	1502	Casabranca Mercado Imobiliário	(15) 93618-2115	676,0019314340898	R$ 7.000.000,00	10355
15	habilitado	Sorocaba	Zona Industrial	Rua Fernando Stecca	-	Herts G S da Silva	(15) 93500-4596	179,28286852589642	R$ 45.000.000,00	251000
16	habilitado	Sorocaba	Éden	Estrada Antonio Fernando da Silva Chaves	500	Mendes Ortega	(15) 3227-7711	165,219291059042	R$ 3.025.000,00	18309
*17**	*desabilitado*	*Sorocaba*	*Zona Industrial*	*Av. Victor Andrew*	-	*Conquisty House Negocios Imobiliarios*	*(15) 99669-0103*	*717,0529026217229*	*R$ 24.506.000,00*	*34176*
*18**	*desabilitado*	*Sorocaba*	*Zona Industrial*	*Av. Victor Andrew*	-	*MRW Desenvolvimento Imobiliário*	*(15) 99119-5565*	*142,85714285714286*	*R$ 14.000.000,00*	*98000*
19	habilitado	Sorocaba	Éden	Estrada Antonio Fernando da Silva Chaves	600	Mendes Ortega	(15) 3227-7711	160,01194118964102	R$ 10.720.000,00	66995
20	habilitado	Sorocaba	Éden	Av. John Boyd Dunlop	1000	Red Negócios Imobiliários	(15) 99151-4857	350	R$ 8.043.000,00	22980
*21**	*desabilitado*	*Sorocaba*	*Aparecida*	*Estrada João Lopes*	-	*Marcelo Braga Imóveis*	*(15) 98242-8704*	*69,51604082909479*	*R$ 5.999.999,00*	*86311*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

JEBRINE
Engenharia
Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

fls. 1334

Tabela 2, Variáveis:

- "Infraestrutura no Endereço#", "Distância à Rodovia principal#" e "Topografia#"

Dado	Infraestrutura no Endereço#	Distância à Rodovia principal#	Topografia#
1	7	4200	5
2	6	0	4
3	6	1200	4
4	7	2300	4
5	7	1700	4
*6**	*11*	*50*	*5*
7	6	5400	5
8	3	800	5
9	6	0	5
10	3	1400	5
11	12	2100	5
12	7	700	5
13	4	2500	5
14	10	3000	5
15	8	1800	5
16	5	450	5
*17**	*8*	*1900*	*5*
*18**	*8*	*1800*	*5*
19	5	600	5
20	8	1700	5
*21**	*4*	*50*	*4*

RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

JEBRINE
Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

16. Conclusão

A avaliação levou em consideração a influência das tendências e das flutuações do mercado imobiliário da microrregião avaliatória "Sorocaba" (Microrregião IBGE pertencente à meso: Macro Metropolitana Paulista). O IBGE considera os munícipios, componentes desta microrregião, como tendo certas similaridades socioeconômicas. São eles: Alumínio, Araçariguama, Araçoiaba da Serra, Cabreúva, Capela do Alto, Iperó, Itu, Mairinque, Porto Feliz, Salto, Salto de Pirapora, São Roque, Sarapuí, Sorocaba e Votorantim.

Dessa forma e considerando-se todo o estudo estatístico e teórico aqui desenvolvido, conclui-se pelo seguinte Valor de Mercado:

R$ 52.900.000,00 (CINQUENTA E DOIS MILHÕES E NOVECENTOS MIL REAIS)

admitindo-se, pela avaliação intervalar estabelecida, a variação de **R$ 44.900.000,00** à **R$ 60.800.000,00**.

RAHIF JEBRINE
Engenheiro Civil – CREA nº 5060658894

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

JEBRINE
Engenharia
Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

ANEXO II – Certidões de Matrículas dos Imóveis Avaliandos

Matrícula nº 147.887 – Gleba 1

Matrícula nº 147.888 – Gleba 2

Matrícula nº 147.889 – Gleba 3

Matrícula nº 147.890 – Gleba 4

RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186
jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2025 às 20:36 , sob o número WJMJ25428130997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código b4rYbuQr.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 745ea4d4-1c5d-415c-864e-b10d63b28839

Protocolo: 499.089 - Livro: 147889 - Pág.: 1 de 10

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA 147.889 | FOLHA 1

LIVRO N.º2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: O terreno designado por Gleba "3", da plante de desdobro elaborada por Bioverde Indústria E Comércio De Biocombustíveis S/A, efetuado na gleba de terras de formato irregular, situada no Bairro da Aparecida, com as seguintes medidas e confrontações:- Faz frente para a Avenida Jerome Case, onde mede 104,96 metros; do lado direito, de quem da referida avenida olha para o imóvel, mede 166,47 metros, deflete à direita e segue em reta 92,27 metros, deflete à direita e segue em curva num desenvolvimento de 6,01 metros, deflete à direita e segue em reta 115,14 metros, confrontando nessas medidas e deflexões com a Gleba "4", do mesmo desdobro, deflete à esquerda e segue pelo Ribeirão Vermelho na extensão de 248,96 metros, confrontando com propriedade de Comercial Construtora Stecca S/A; do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 61,36 metros, deflete à direita e segue em reta 19,53 metros, deflete à esquerda e segue em reta 96,06, deflete à esquerda e segue em reta 19,53 metros; deflete à direita e segue em reta 110,01 metros, deflete à direita e segue em reta 19,53 metros, deflete à esquerda e segue em reta 115,22 metros, confrontando todas essas distâncias e deflexões com a Gleba "2", do mesmo desdobro, encerrando a área de 102.758,29 metros quadrados.
CADASTRO: 76.31.89.0001.00.000 (em maior porção).
PROPRIETÁRIA: BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº 04.182.260/0001-86, com sede na Avenida Irmãos Albernaz, nº 600, Taubaté-SP.
REGISTRO ANTERIOR: R.16/76.881, de 09/11/2010, e Av.18/76.881, de 20/12/2010 – (Desdobro).
Sorocaba, 20 de dezembro de 2010. (Protocolo nº 333.310 de 03/12/2010)

O Escrevente Autorizado,_____ (Wagner Augusto Durão). LD

O Oficial,_____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 1, em 21 de junho de 2011.
Averba-se que o imóvel objeto desta matrícula, atualmente, encontra-se cadastrado em maior porção na Prefeitura Municipal de Sorocaba, sob a inscrição nº 76.31.89.0228.01.000, conforme comprova o IPTU, expedido pela mesma municipalidade, no exercício de 2011. (Protocolo nº 344.135 de 16/06/2011)

O Escrevente Autorizado,_____ (Lael Rodrigues Dourado Júnior).

O Oficial,_____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 2, em 21 de junho de 2011.
Pelo Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, anexo de garantia vinculado às Cédulas de Crédito Bancário Mútuo nºs

(CONTINUA NO VERSO)

Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins notariais. Confira autenticidade em www.cartiosorocaba.com.br, se o imóvel for de Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo RI daquela comarca. (Serventia instalada em 03/11/2009).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO VERRI DE BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, conferido por quem acessou o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgdCons... em 15/12/2023 09:39:03 (GMT-03:00) pela internet, mediante o código 10431178520148260100, conforme art. 4º, II da Lei 11.419/2006.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgdCons... e informe o processo 10431178-85.2014.8.26.0100 e o código 8SQPFDM6.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 745ea4d4-1c5d-415c-864e-b10d63b28839

Protocolo: 499.089 - Livro: 147889 - Pág.: 2 de 10

MATRÍCULA 147.889 | FOLHA 1 VERSO

000011333/11, 000011341/11 e 000011339/11, acompanhadas do Anexo I – Fluxo de Pagamento, emitida em São Paulo-SP, aos 20 de maio de 2011, a proprietária BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, já qualificada, na qualidade de devedora fiduciante, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, na forma do artigo 23 da Lei nº 9.514/97, ao credor fiduciário BANCO BVA S/A, inscrito no CNPJ sob nº 32.254.138/0001-03, com sede na Avenida Borges de Medeiros, nº 633, conj. 101, Rio de Janeiro-RJ, e agência em São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 2º andar, em garantia às obrigações assumidas nas referidas Cédulas, no valor total de R$48.000.000,00, com as seguintes características:- Cédula de Crédito Bancário Mútuo nº 000011333/11:- Data da Emissão: 20/05/2011, Valor Principal do Título: R$20.000.000,00, Encargos Financeiros: de acordo com a Cédula de Crédito Bancário Mútuo, Prazo: 1435 dias, Encargos de Mora: de acordo com a Cédula de Crédito Bancário Mútuo, Data de Vencimento: 24/04/2015, Comissões, Tarifas e Taxas (se aplicável): de acordo com a Cédula de Crédito Bancário Mútuo; Cédula de Crédito Bancário Mútuo nº 000011341/11:- Data da Emissão: 20/05/2011, Valor Principal do Título: R$12.000.000,00, Encargos Financeiros: de acordo com a Cédula de Crédito Bancário Mútuo, Prazo: 1376 dias, Encargos de Mora: de acordo com a Cédula de Crédito Bancário Mútuo, Data de Vencimento: 24/02/2015, Comissões, Tarifas e Taxas (se aplicável): de acordo com a Cédula de Crédito Bancário Mútuo; e, Cédula de Crédito Bancário Mútuo nº 000011339/11:- Data da Emissão: 20/05/2011, Valor Principal do Título: R$16.000.000,00, Encargos Financeiros: de acordo com a Cédula de Crédito Bancário Mútuo, Prazo: 1435 dias, Encargos de Mora: de acordo com a Cédula de Crédito Bancário Mútuo, Data de Vencimento: 24/04/2015, Comissões, Tarifas e Taxas (se aplicável): de acordo com a Cédula de Crédito Bancário Mútuo, nas condições constantes das referidas Cédulas. Para efeito de intimação da devedora fiduciante, o prazo de carência será de 15 (quinze) dias, e para os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei 9.514, foi indicado o valor de R$129.000.000,00. As referidas Cédulas acham-se registradas sob os nºs 8.682, 8.683 e 8.684 de ordem, Livro 3, Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário. Tudo conforme e como prevê o título, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. A devedora fiduciante apresentou a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, e a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, que ficaram microfilmadas neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 344.135 de 16/06/2011)

O Escrevente Autorizado, (Lael Rodrigues Dourado Júnior).

O Oficial,____________ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

(CONTINUA ÀS FOLHAS 2)

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO RASSI TURRI NEBRIJA BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/01/2022 às 19:07, sob o número WVMM21420813012049.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código 5C9FED46.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 745ea4d4-1c5d-415c-864e-b10d63b28839

Protocolo: 499.089 - Livro: 147889 - Pág.: 3 de 10

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA 147.889 | FOLHA 2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Av. 3, em 15 de setembro de 2011.
Pelo aditamento à Cédula de Crédito nº 11341/11, datado de 05 de julho de 2011, as partes: BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A (como emitente), BANCO BVA S/A. (como credor), e ALESSANDRO PERES PEREIRA e ADOLPHO JÚLIO DA SILVA MELLO NETO (como avalistas), todos já qualificados, **ADITARAM** somente a cédula nº 11341/11, objeto do R.2, desta matrícula, para constar a alteração do Fluxo de Pagamento, conforme Anexo 1, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 348.261 de 26/08/2011)

O Escrevente Autorizado,_____(Wagner Augusto Durão). JH

O Oficial,_____(Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 4, em 17 de junho de 2013.
Nos termos da certidão expedida em 26 de abril de 2013, pelo Juízo de Direito da 20ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo - SP, assinada digitalmente pela Escrivã Márcia Marinho Coelho Sanmartin, extraída dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Cheque, processo nº 1018022-32.2013.8.26.0100, requerida por TRIÂNGULO ALIMENTOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 53.158.705/0001-06, com sede na cidade Itápolis - SP, na Rua Ismael Coletti, nº 181, contra BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, já qualificada; e ALESSANDRO PERES PEREIRA, brasileiro, casado, empresário, RG nº 19.511.333-0-SP, CPF nº 160.105.848-92, com endereço nesta cidade, na Rua Nicolau Alonso Filho, nº 596, Jardim Santa Rosália, **averba-se**, com fulcro no artigo 615-A, do Código de Processo Civil, a existência da mencionada ação, cujo valor é de R$1.283.114,80. A requerimento do apresentante, a existência da ação foi também averbada nas matrículas de mais 6 (seis) imóveis. (Protocolo nº 380.916 de 04/06/2013)

O Escrevente Autorizado,_____(Adilson Fidencio).

O Substituto do Oficial,_____(Ailton Martins Ricci).

Av. 5, em 19 de junho de 2015.
Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do art. 659 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 43º Oficio Cível da Comarca de São Paulo - SP, em 02 de junho de 2015, do processo de Execução Civil, número de ordem: 1103037-66.2013.8.26.0100, que BANCO BVA

(CONTINUA NO VERSO)

Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins notariais | Confira autenticidade em www.cartiosorocaba.com.br, se o imóvel for de Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo RI daquela comarca (Serventia instalada em 03/11/2009).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO VERRI DE BARROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, conferido por quem acessou o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código 15GQFDM6.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 745ea4d4-1c5d-415c-864e-b10d63b28839

Protocolo: 499.089 - Livro: 147889 - Pág.: 4 de 10

MATRÍCULA 147.889 | FOLHA 2 VERSO

S/A, CNPJ nº 32.254.138/0001-03, move contra BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, CNPJ nº 04.182.260/0001-86, procedo à **averbação da penhora dos direitos de fiduciante decorrentes do registro R.2, desta matrícula**, pertencentes à executada, para assegurar o pagamento da importância de R$29.651.001,81. Foi nomeada depositária: BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, já qualificada. Com efeito, sendo resolúvel o domínio, extinta estará esta constrição caso ocorra a consolidação da propriedade em favor do fiduciário. (Protocolo nº 418.347 de 02/06/2015).

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio). JV

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 6, em 22 de julho de 2015.
Procede-se a esta averbação, em complemento à averbação Av.5, feita em 19 de junho de 2015, para consignar que a constrição judicial recai sobre a plenitude do imóvel dado em garantia fiduciária, e não sobre os direitos titularizados pela executada, a pedido do próprio credor fiduciário, exequente na mencionada ação, nos termos das decisões proferidas em 06 e 15 de julho de 2015, pelo MM. Juiz de Direito da 43ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo - SP, Exmo. Sr. Dr. Miguel Ferrari Junior, nos autos de Execução de Título Extrajudicial - Mútuo, processo nº 1103037-66.2013.8.26.0100. A presente averbação foi efetuada com isenção do pagamento de custas e emolumentos, em virtude de determinação judicial. (Protocolo nº 420.824 de 17/07/2015).

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio). JV

O Substituto do Oficial, _____ (Ailton Martins Ricci).

Av. 7, em 10 de agosto de 2015.
Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do art. 659 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 20º Ofício Cível do Foro Central de São Paulo-SP, em 31/07/2015, do processo de Execução Civil, número de ordem: 1018022-32.2013.8.26, que TRIÂNGULO ALIMENTOS LTDA., CNPJ nº 44.022.424/0005-56, move contra BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, já qualificada, procedo à **averbação da penhora dos direitos de fiduciante decorrentes do registro R.2 desta matrícula**, pertencentes à executada, para assegurar o pagamento da

(CONTINUA NA FICHA 3)

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO VERISSIMO DE BARROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 15/12/2020 09:26:39 -03:00
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/pgdConferencia.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código 8SGPFDM6.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 745ea4d4-1c5d-415c-864e-b10d63b28839

Protocolo: 499.089 - Livro: 147889 - Pág.: 5 de 10

MATRÍCULA 147.889 | FICHA 3

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

importância de R$1.283.114,80. Foi nomeado depositário: BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, já qualificada. Com efeito, sendo resolúvel o domínio, extinta estará esta constrição caso ocorra a consolidação da propriedade em favor do fiduciário. A penhora recai sobre o imóvel objeto desta matrícula, bem como sobre mais 3 (três) imóveis. (Protocolo nº 421.662 de 03/08/2015)

O Escrevente Autorizado _____ (Charles Ferreira Nunes).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 8, em 1º de setembro de 2015.
Conforme endosso mandato, lançado em 21/7/2011, na Cédula de Crédito Bancário Mútuo nº 000011341/11, emitida em 20/5/2011, elencada no R.2 desta matrícula, ora apresentada em sua via negociável original, o credor Banco **BVA S/A**, já qualificado, transferiu a propriedade fiduciária desse título e a atribuição de efetuar o endosso à **CETIP S/A - BALCÃO ORGANIZADO DE ATIVOS DE DERIVATIVOS**, inscrita no CNPJ sob nº 09.358.105/0001-91, a qual, por sua vez, por novo endosso, desta feita datado de 11/11/2013, transferiu o crédito nela representado, valor principal de R$12.000.000,00, ao **FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISETORIAL BVA MASTER III**, inscrito no CNPJ. n. 12.138.813/0001-21, devidamente administrado por **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede em São Paulo/SP, na Avenida Paulista, 1.111, 2º andar, inscrita no CNPJ sob nº 33.868.597/0001-40. Com efeito, fica o novo credor-cessionário sub-rogado nos direitos e obrigações do contrato de alienação fiduciária do citado registro, na posição de proprietário fiduciário pertinente ao valor da cédula em questão. (Protocolo nº 423.236 de 27/08/2015).

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio). JV

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 9, em 29 de junho de 2016.
Conforme endosso mandato, lançado em 05/12/2011, na Cédula de Crédito Bancário Mútuo nº 000011339/11, emitida em 20/05/2011, elencada no R.2 desta matrícula, ora apresentada em sua via negociável original, o credor Banco **BVA S/A**, já qualificado, transferiu a propriedade fiduciária desse título e a atribuição de efetuar o endosso à **CETIP S/A - BALCÃO ORGANIZADO DE ATIVOS DE DERIVATIVOS**, inscrita no CNPJ sob nº 09.358.105/0001-91, a qual, por sua vez, por novo endosso, desta feita datado de 11/11/2013, transferiu o crédito nela representado, valor

(CONTINUA NO VERSO)

Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins notariais. Confira autenticidade em www.cartiosorocaba.com.br, se o imóvel for de Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo RI daquela comarca. (Serventia instalada em 03/11/2009).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO VERRI DE BARROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, conferido por 15/12/2020 09:26:39 e 15/12/2020 09:26:39
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgdCons.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código 8SQPFDM6.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 745ea4d4-1c5d-415c-864e-b10d63b28839

Protocolo: 499.089 - Livro: 147889 - Pág.: 6 de 10

MATRÍCULA 147.889 | FICHA 3 VERSO

principal de R$16.000.000,00, ao **FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO HUNGRIA ("FIRF Hungria")**, inscrito no CNPJ nº 11.212.275/0001-05, devidamente administrado por **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A.**, com sede em São Paulo/SP, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), inscrita no CNPJ sob nº 13.486.793/0001-42. Com efeito, fica o novo credor-cessionário sub-rogado nos direitos e obrigações do contrato de alienação fiduciária do citado registro, na posição de proprietário fiduciário pertinente ao valor da cédula em questão. (Protocolo nº 438.005 de 17/06/2016)

O Escrevente Autorizado _____ (Charles Ferreira Nunes).

O Substituto do Oficial, _____ (Ailton Martins Ricci).

Av. 10, em 26 de agosto de 2016.

Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 30º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP, em 23 de agosto de 2016, do processo de Execução Civil, número de ordem: 1002075-98.2014.8.26.0100, que o FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO HUNGRIA, (anteriormente denominado Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado Hungria), já qualificado, titular de parte do crédito fiduciário objetivado no registro R.2, com respaldo na averbação Av.9 (Cédula de Crédito Bancário Mútuo nº 000011339/11), move contra BIOVERDE COMÉRCIO S/A (anteriormente denominada Bioverde Indústria e Comércio de Biocombustíveis S/A), já qualificada, e outros, procedo à **averbação da penhora dos direitos de fiduciante decorrentes do registro R.2, desta matrícula**, pertencentes à citada executada, já qualificada, a qual foi nomeada depositária, para assegurar o pagamento da importância de R$43.131.641,56. Com efeito, sendo resolúvel o domínio, extinta estará esta constrição caso ocorra a consolidação da propriedade em favor do fiduciário. (Protocolo nº 441.899 de 23/08/2016).

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio). JV

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av.11, em 20 de setembro de 2016.

Procede-se a esta averbação, em complemento à averbação Av.10, feita em 26 de agosto de 2016, para consignar que a constrição judicial recai sobre a plenitude do imóvel dado em garantia fiduciária, e não sobre os direitos titularizados pela

(CONTINUA NA FICHA 4)

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

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO FRIGERIO PEREIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 15/12/2020 09:26:39 -03:00, sob o número WMM25423113000248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/pgdDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código 8SQPFDM6.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 745ea4d4-1c5d-415c-864e-b10d63b28839

Protocolo: 499.089 - Livro: 147889 - Pág.: 7 de 10

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

CNS nº 11.146-8

MATRÍCULA	FICHA
147.889	4

LIVRO N.º **2** - REGISTRO GERAL

executada, a pedido do próprio credor fiduciário, exequente na mencionada ação, nos termos da r. decisão de 05 de setembro de 2016, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 30ª Vara Cível de São Paulo, Capital - Foro Central Cível, Exmo. Sr. Dr. Márcio Antonio Boscaro, nos autos da ação de execução de título extrajudicial - contratos bancários, processo nº 1002075-98.2014.8.26.0100. Ficando consignado ainda que, o credor fiduciário é titular de parte do crédito fiduciário objetivado no registro R. 2, desta matrícula, representado pela Cédula de Crédito Bancário Mútuo nº 000011339/11, emitida em 20/05/2011, no valor principal de R$16.000.000,00. (Protocolo nº 442.879 de 12/09/2016)

O Escrevente Autorizado,_____(Charles Ferreira Nunes).LC

O Substituto do Oficial,_____(Ailton Martins Ricci).

Av. 12, em 04 de abril de 2017.

Pela certidão para averbação de Arresto, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 1º Ofício Judicial do Foro Distrital de Paulínia, Comarca de Campinas-SP, em 31/03/2017, do processo de Execução Fiscal, número de ordem: 1000663-162017, que a PROCURADORIA GERAL DO ESTADO, CNPJ nº 71.584.833/0002-76, move contra BIOVERDE COMÉRCIO S/A (anteriormente denominada Bioverde Indústria e Comércio de Biocombustíveis S/A), CNPJ nº 04.182.260/0001-86 e outros, procedo à **averbação do arresto dos direitos de fiduciante decorrentes do registro R.2 desta matrícula**, pertencentes a executada, para assegurar o pagamento da importância de R$257.000.000,00. Foi nomeada depositária: BIOVERDE COMÉRCIO S/A, já qualificada. O arresto recai sobre o imóvel objeto desta matrícula bem como sobre mais 18 (dezoito) imóveis. Com efeito, sendo resolúvel o domínio, extinta estará esta constrição caso ocorra a consolidação da propriedade em favor do fiduciário. (Protocolo nº 453.157 de 31/03/2017)

O Escrevente Autorizado,_____(Charles Ferreira Nunes).

O Oficial,_____(Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 13, em 06 de março de 2019.

Pelo requerimento datado de 22 de novembro de 2018, averba-se que, em razão da cisão parcial da MASSA FALIDA DO BANCO BVA S/A, atualmente, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Alameda Santos, nº 2.335, 1º andar, Cerqueira César, cuja

(CONTINUA NO VERSO)

Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins notariais. Confira autenticidade em www.cartiosorocaba.com.br, se o imóvel for de Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo RI daquela comarca (Serventia instalada em 03/11/2009).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ANDRE ORDONIO RIBEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgdCertificacaoDocumento.do, informe o processo 10043178-85.2014.8.26.0100 e código 8SQPFDM6.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 745ea4d4-1c5d-415c-864e-b10d63b28839

Protocolo: 499.089 - Livro: 147889 - Pág.: 8 de 10

MATRÍCULA 147.889 | FICHA 4 VERSO

falência foi decretada no Processo nº 1087670-65.2014.8.26.0100, que tramita no Juízo de Direito da E.1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo-SP, os direitos creditórios decorrentes da Cédula de Crédito Bancário Mútuo nº 000011333/11, emitida em 20/05/2011, no valor de R$20.000.000,00, que corresponde à parte da propriedade fiduciária constituída através do R.2, desta matrícula, foram vertidos, mediante autorização judicial, ao patrimônio da NOVAPORTFOLIO PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ sob nº 27.025.181/0001-67, atualmente, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, tudo nos termos da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de novembro de 2016, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob nº 00002990488, em 27/12/2016, e na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 35300502230, em 16/03/2017, e Ata da Assembleia Geral de Constituição, realizada em 30 de novembro de 2016, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 35300500695, em 03/02/2017. Os direitos creditórios, para fins de averbação, foram avaliados em R$20.000.000,00. (Protocolo nº 491.422 de 04/02/2019).
Selo digital [111468331WI000189872TX19T]

O Escrevente Autorizado, _____ (José Vitor Briganó Zanetti).

Oficial/Substituto, _____ (Carlos A.O.Ribeiro/Ailton M.Ricci/Marina Z.P.Gomes).

Av. 14, em 26 de março de 2019.
Em cumprimento à ordem judicial lançada na CENTRAL DE INDISPONIBILIDADES DE BENS, protocolo nº 201903.1917.00746500-IA-650, em 19 de março de 2019, pelo 30º Ofício Cível do Foro Central de São Paulo-SP, extraída dos autos do processo nº 10174221120138260100, ajuizada em face de BIOVERDE COMÉRCIO S/A, CNPJ nº 04.182.260/0001-86, registrada sob o nº 8.525, em 22/03/2019, no livro de Registro das Indisponibilidades, deste Serviço Imobiliário, averba-se que **os direitos de devedor fiduciante** decorrentes do R.2 desta matrícula, pertencentes a requerida, foram gravados de **INDISPONIBILIDADE**, com fulcro no Provimento CG nº 13/2012, de 11/05/2012, da E. Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. (Protocolo nº 493.654 de 21/03/2019).
Selo digital [111468331QM000203803LG19Y]

O Escrevente Autorizado, _____ (Charles Ferreira Nunes).

Oficial/Substituto, _____ (Carlos A.O.Ribeiro/Ailton M.Ricci/Marina Z.P.Gomes).

(CONTINUA NA FICHA 5)

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO FRUCASSI MEDEIROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 15/12/2020 09:26:39 -03.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/pgdConferencia.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código 8GQPFDM6.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 745ea4d4-1c5d-415c-864e-b10d63b28839

Protocolo: 499.089 - Livro: 147889 - Pág.: 9 de 10

MATRÍCULA 147.889 | FICHA 5

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

CNS nº 11.146-8

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

Av. 15, em 16 de dezembro de 2020.
Pelo requerimento datado de 18 de novembro de 2020, averba-se que em virtude da incorporação da NOVAPORTFOLIO PARTICIPAÇÕES S/A, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula, pelo BANCO BTG PACTUAL S/A, CNPJ Nº 30.306.294/0001-45, NIRE 33.300.000.402, sede no Rio de Janeiro/RJ, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 20 de dezembro de 2019, devidamente registrada na JUCESP sob o nº 287.490/20-8, em 05 de agosto de 2020, os direitos de credor fiduciário decorrentes da Cédula de Crédito Bancário Mútuo nº 000011333/11, emitida em 20/05/2011, no valor de R$20.000.000,00, que corresponde à parte da propriedade fiduciária objeto do R.2 e objeto da cisão parcial da Av.13, ambas desta matrícula, passaram a pertencer ao BANCO BTG PACTUAL S/A, já qualificado. (Protocolo nº 526.708 de 18/11/2020).
Selo digital [111468331DI000441944VQ20Z]

O Escrevente Autorizado,_____ (Charles Ferreira Nunes). LS

Oficial/Substituto,_____ Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Anderson S. Côvre / Lael R. Dourado Júnior

Av. 16, em 25 de fevereiro de 2021.
Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 5º Ofício Cível da Comarca de Sorocaba-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 10 de fevereiro de 2021, do processo de Execução Civil, número de ordem: 00152762120178260602, que CESBRA QUIMICA LTDA, CNPJ nº 08.436.584/0001-54, move contra BIOVERDE COMERCIO S/A, CNPJ nº 04.182.260/0001-86, anteriormente denominada BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, procedo à **averbação da penhora dos direitos de fiduciante decorrentes do registro R.2, desta matrícula**, pertencentes à executada, para assegurar o pagamento da importância de R$2.534.543,68. Foi nomeada depositária BIOVERDE COMERCIO S/A, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula. A penhora recai sobre o imóvel objeto desta matrícula, bem como sobre mais 3 (três) imóveis. (Protocolo nº 531.926 de 11/02/2021).
Selo digital [111468321HV000471657VH21Q]

O Escrevente Autorizado,_____ (Adilson Fidencio).

Oficial/Substituto,_____ Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Anderson S. Côvre / Lael R. Dourado Júnior

(CONTINUA NO VERSO)

Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins notariais. Confira autenticidade em www.cartiosorocaba.com.br, se o imóvel for de Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo RI daquela comarca. (Serventia instalada em 03/11/2009).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ANTONIO DE OLIVEIRA RIBEIRO e ANDERSON SILVA COVRE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 15/12/2020 09:39:03
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgdDocumentoConferencia.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código 8S0PFDM6.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 745ea4d4-1c5d-415c-864e-b10d63b28839

Protocolo: 499.089 - Livro: 147889 - Pág.: 10 de 10

MATRÍCULA 147.889 | FICHA 5 VERSO

Av. 17, em 11 de junho de 2021.
Em cumprimento à ordem judicial lançada na CENTRAL DE INDISPONIBILIDADES DE BENS, Ofício nº 202105.1914.01617138-IA-120, em 19 de maio de 2021, pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível da Comarca de Curitiba-PR, Superior Tribunal de Justiça, extraída dos autos do processo nº 00378181120138160001, ajuizada em face de BANCO BTG PACTUAL S/A (CNPJ nº 30.306.294/0001-45), averba-se que **os direitos de fiduciante decorrentes do R.2, com respaldo nas Av.13 e Av.15**, pertencentes ao requerido, foram gravados de **INDISPONIBILIDADE**, com fulcro no Provimento CG nº 13/2012, de 11/05/2012, da E. Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. (Protocolo nº 538.412 de 24/05/2021).
Selo digital [111468331RC00051296 4EH21C]

O Escrevente Autorizado, _____ (Charles Ferreira Nunes). LS

Oficial/Substituto, _____ Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Anderson S. Côvre / Lael R. Dourado Júnior

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA

CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº499.089, que o imóvel matriculado sob o nº147889, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação pessoal, real ou reipersecutória, integralmente noticiadas na presente certidão, expedida digitalmente, tendo seus elementos extraídos do banco de dados atualizado até às 15h00 do dia 29/03/2022. O referido é verdade. Dou fé.

Sorocaba : 31 de março de 2022

ASSINADA DIGITALMENTE

1114683C3SI001173632JE22L

Of.: R$ 38,17 - RC.: R$2,01 - Est.: R$10,85 - Faz.: R$ 7,43 - TJ.: R$2,62 - MP.: R$1,83 - ISS.: R$0,76 - Total: R$63,67

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO FRANCISCO DE OLIVEIRA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2022 09:39:03 sob o número WMM23242831300248
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/pgdConferencia.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código 8SQPFDM6.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b68c7a71-55b1-41e4-90c1-3161c0d11798

Protocolo: 499.090 - Livro: 147890 - Pág.: 1 de 6

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA 147.890 | FOLHA 1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: O terreno designado por Gleba "4", da plante de desdobro elaborada por Bioverde Indústria E Comércio De Biocombustíveis S/A, efetuado na gleba de terras de formato irregular, situada no Bairro da Aparecida, com as seguintes medidas e confrontações:- Faz frente para a Avenida Jerome Case, onde mede 123,13 metros; do lado direito, de quem da referida avenida olha para o imóvel, mede 142,00 metros por cerca, mais 170,04 metros pelo Ribeirão Vermelho, confrontando com propriedade de Comercial Construtora Stecca S/A; do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 166,47 metros, deflete à esquerda e segue em reta 92,27 metros, deflete à direita e segue em curva num desenvolvimento de 6,01 metros, confrontando com a Gleba "3", do mesmo desdobro; e, nos fundos, mede 115,14 metros, confrontando com a Gleba "3", do mesmo desdobro, encerrando a área de 34.194,90 metros quadrados.

CADASTRO: 76.31.89.0001.00.000 (em maior porção).

PROPRIETÁRIA: BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº 04.182.260/0001-86, com sede na Avenida Irmãos Albernaz, nº 600, Taubaté-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.16/76.881, de 09/11/2010, e Av.18/76.881, de 20/12/2010 – (Desdobro).

Sorocaba, 20 de dezembro de 2010. (Protocolo nº 333.310 de 03/12/2010)

O Escrevente Autorizado,_____ (Wagner Augusto Durão). LD

O Oficial,_____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 1, em 03 de março de 2011.

Pelo Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, anexo de garantia vinculado à Cédula de Crédito Bancário nº 000010058/11, acompanhada do Anexo I – Fluxo de Pagamento, emitida em São Paulo – SP, aos 02 de fevereiro de 2011, por BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A., já qualificada, a qual na qualidade de devedora fiduciante, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, bem como os imóveis objetos das Matrículas nºs 147.887 e 147.888 de ordem, deste Registro Imobiliário, na forma do artigo 23 da Lei nº 9.514/97, ao credor fiduciário BANCO BVA S/A., inscrita no CNPJ sob nº 32.254.138/0001-03, com sede na Avenida Borges de Medeiros, nº 633, Conj. 501, Rio de Janeiro-RJ, e agência em São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 2º andar, em garantia às obrigações assumidas na Cédula, no valor de R$11.800.000,000, com as seguintes características: Prazo: 1430 dias; Vencimento Final: 02/01/2015; Encargos Financeiros: Pós-Fixados – 150,00% da taxa média dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 dias, calculada e divulgada pela

(CONTINUA NO VERSO)

Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins notariais | Confira autenticidade em www.cartiosorocaba.com.br, se o imóvel for de Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo RI daquela comarca (Serventia instalada em 03/11/2009).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ANDRE ORDONIO RIBEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, conforme Lei 11.419/2006.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgLocalizarDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código 8SQPFDM6.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b68c7a71-55b1-41e4-90c1-3161c0d11798

Protocolo: 499.090 - Livro: 147890 - Pág.: 2 de 6

MATRÍCULA 147.890 | FOLHA 1 VERSO

CETIP (a "Taxa DI"); Incorporação de Juros: Sim – Data: 02/08/2011, nas condições constantes da referida Cédula, na qual figuram como avalistas: ALESSANDRO PERES PEREIRA, brasileiro, empresário, casado, CPF nº 160.105.848-92, com endereço na Rua Nicolau Alonso Filho, nº 596, Jardim Santa Rosália, Sorocaba-SP; e, ADOLPHO JULIO DA SILVA MELLO NETO, brasileiro, empresário, casado, CPF nº 002.658.538-34, com endereço na Rua Cristovão Diniz, nº 97, apto. 04, Cerqueira César, São Paulo-SP. Para efeito de intimação da devedora fiduciante, o prazo de carência será o dia seguinte a data do vencimento, e para os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei 9.514, foi indicado o valor de R$2.780.000,00 para o imóvel desta matrícula. A referida Cédula acha-se registrada sob o nº 8.619 de ordem, Livro 3, Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário. Tudo conforme e como prevê o título, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. A devedora apresentou a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, e a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, que ficaram microfilmadas neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 338.220 de 02/03/2011)

O Escrevente Autorizado _____ (Lael Rodrigues Dourado Júnior).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 2, em 04 de maio de 2011.

Pelo aditamento ao instrumento particular de constituição de alienação fiduciária em garantia – bem imóvel, datado de 23 de março de 2011, as partes: BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A. (como devedora fiduciante); e BANCO BVA S/A. (como credor fiduciário), já qualificados, **RETIFICARAM** o instrumento particular assinado em 02 de fevereiro de 2011, registrado no R.1 desta matrícula, para constar que o valor da avaliação do imóvel dado em alienação fiduciária é de R$2.900.000,00, e que o valor do Montante Minimo de Cobertura é de 71,86% do valor principal do título; e Ratificaram os demais termos, condições e cláusulas do instrumento, não alterados pelo título. (Protocolo nº 340.387 de 08/04/011)

O Escrevente Autorizado _____ (Wagner Augusto Durão). CN

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 3, em 17 de junho de 2013.

Nos termos da certidão expedida em 26 de abril de 2013, pelo Juízo de Direito da 20ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo - SP, assinada digitalmente pela Escrivã Márcia Marinho Coelho Sanmartin, extraída dos autos da

(CONTINUA ÀS FOLHAS 2)

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO FRANCISCO RIBEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 15/12/2022 09:39:03 -03:00
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgdDocumentoConferencia.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código 350PFFDM6.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b68c7a71-55b1-41e4-90c1-3161c0d11798

Protocolo: 499.090 - Livro: 147890 - Pág.: 3 de 6

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA	FOLHA
147.890	2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

ação de Execução de Título Extrajudicial - Cheque, processo nº 1018022-32.2013.8.26.0100, requerida por TRIÂNGULO ALIMENTOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 53.158.705/0001-06, com sede na cidade Itápolis - SP, na Rua Ismael Coletti, nº 181, contra BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, já qualificada; e ALESSANDRO PERES PEREIRA, brasileiro, casado, empresário, RG nº 19.511.333-0-SP, CPF nº 160.105.848-92, com endereço nesta cidade, na Rua Nicolau Alonso Filho, nº 596, Jardim Santa Rosália, **averba-se**, com fulcro no artigo 615-A, do Código de Processo Civil, a existência da mencionada ação, cujo valor é de R$1.283.114,80. A requerimento do apresentante, a existência da ação foi também averbada nas matrículas de mais 6 (seis) imóveis. (Protocolo nº 380.916 de 04/06/2013)

O Escrevente Autorizado,_____(Adilson Fidencio).

O Substituto do Oficial,_____(Ailton Martins Ricci).

Av. 4, em 10 de agosto de 2015.

Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do art. 659 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 20º Ofício Cível do Foro Central de São Paulo-SP, em 31/07/2015, do processo de Execução Civil, número de ordem: 1018022-32.2013.8.26, que TRIÂNGULO ALIMENTOS LTDA., CNPJ nº 44.022.424/0005-56, move contra BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, já qualificada, procedo à **averbação da penhora dos direitos de fiduciante decorrentes do registro R.1 desta matrícula**, pertencentes à executada, para assegurar o pagamento da importância de R$1.283.114,80. Foi nomeado depositário: BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, já qualificada. Com efeito, sendo resolúvel o domínio, extinta estará esta constrição caso ocorra a consolidação da propriedade em favor do fiduciário. A penhora recai sobre o imóvel objeto desta matrícula, bem como sobre mais 3 (três) imóveis. (Protocolo nº 421.662 de 03/08/2015)

O Escrevente Autorizado,_____(Charles Ferreira Nunes).

O Oficial,_____(Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 5, em 1º de setembro de 2015.

Conforme endosso mandato, lançado em 24/03/2011, na Cédula de Crédito Bancário Mútuo nº 000010058/11, emitida em 02/02/2011, mencionada no R.1 desta

(CONTINUA NO VERSO)

Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins notariais. Confira autenticidade em www.cartiosorocaba.com.br, se o imóvel for de Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo RI daquela comarca (Serventia instalada em 03/11/2009).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ANDRE ORDONIO RIBEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, conferido por CARLOS ANDRE ORDONIO RIBEIRO em 15/12/2015 09:26:39 (GMT-02:00)
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgdDocumentoConferencia.do, informe o processo 10431178-85.2014.8.26.0100 e código 15QPFDM6.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b68c7a71-55b1-41e4-90c1-3161c0d11798

Protocolo: 499.090 - Livro: 147890 - Pág.: 4 de 6

MATRÍCULA 147.890 | FOLHA 2 VERSO

matrícula, bem como das matrículas nº 147.887 e 147.888, ora apresentada em sua via negociável original, o credor Banco **BVA S/A**, já qualificado, transferiu a propriedade fiduciária desse título e a atribuição de efetuar o endosso à **CETIP S/A - BALCÃO ORGANIZADO DE ATIVOS DE DERIVATIVOS**, inscrita no CNPJ sob nº 09.358.105/0001-91, a qual, por sua vez, por novo endosso, desta feita datado de 01/08/2013, transferiu o crédito nela representado, valor principal de R$11.800.000,00, ao **FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISETORIAL BVA MASTER III**, inscrito no CNPJ. nº 12.138.813/0001-21, devidamente administrado por **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede em São Paulo/SP, na Avenida Paulista, 1.111, 2º andar, inscrita no CNPJ sob nº 33.868.597/0001-40. Com efeito, fica o novo credor-cessionário sub-rogado nos direitos e obrigações do contrato de alienação fiduciária do citado registro, na posição de proprietário fiduciário pertinente ao valor da cédula em questão. (Protocolo nº 423.236 de 27/08/2015).

O Escrevente Autorizado,_____(Adilson Fidencio). JV

O Oficial,_____(Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 6, em 04 de abril de 2017.

Pela certidão para averbação de Arresto, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 1º Ofício Judicial do Foro Distrital de Paulínia, Comarca de Campinas-SP, em 31/03/2017, do processo de Execução Fiscal, número de ordem: 1000663-162017, que a PROCURADORIA GERAL DO ESTADO, CNPJ nº 71.584.833/0002-76, move contra BIOVERDE COMÉRCIO S/A (anteriormente denominada Bioverde Indústria e Comércio de Biocombustíveis S/A), CNPJ nº 04.182.260/0001-86 e outros, procedo à **averbação do arresto dos direitos de fiduciante decorrentes do registro R.1 desta matrícula**, pertencentes a executada, para assegurar o pagamento da importância de R$257.000.000,00. Foi nomeada depositária: BIOVERDE COMÉRCIO S/A, já qualificada. O arresto recai sobre o imóvel objeto desta matrícula bem como sobre mais 18 (dezoito) Imóveis. Com efeito, sendo resolúvel o domínio, extinta estará esta constrição caso ocorra a consolidação da propriedade em favor do fiduciário. (Protocolo nº 453.157 de 31/03/2017)

O Escrevente Autorizado,_____(Charles Ferreira Nunes).

O Oficial,_____(Carlos André Ordonio Ribeiro).

(CONTINUA NA FICHA 3)

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO FRANCISCO MEIRELLES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, conforme Lei 11.419/2006.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código 8G0PFHD6.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b68c7a71-55b1-41e4-90c1-3161c0d11798

Protocolo: 499.090 - Livro: 147890 - Pág.: 5 de 6

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

CNS nº 11.146-8

MATRÍCULA	FICHA
147.890	3

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

Av. 7, em 26 de março de 2019.
Em cumprimento à ordem judicial lançada na CENTRAL DE INDISPONIBILIDADES DE BENS, protocolo nº 201903.1917.00746500-IA-650, em 19 de março de 2019, pelo 30º Ofício Cível do Foro Central de São Paulo-SP, extraída dos autos do processo nº 10174221120138260100, ajuizada em face de BIOVERDE COMÉRCIO S/A, CNPJ nº 04.182.260/0001-86, registrada sob o nº 8.525, em 22/03/2019, no livro de Registro das Indisponibilidades, deste Serviço Imobiliário, averba-se que **os direitos de devedor fiduciante** decorrentes do R.1 desta matrícula, pertencentes a requerida, foram gravados de **INDISPONIBILIDADE**, com fulcro no Provimento CG nº 13/2012, de 11/05/2012, da E. Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. (Protocolo nº 493.654 de 21/03/2019).
Selo digital [111468331TP000203804GX19T]

O Escrevente Autorizado,_____ (Charles Ferreira Nunes).

Oficial/Substituto,_____ (Carlos A.O.Ribeiro/Ailton M.Ricci/Marina Z.P.Gomes).

Av. 8, em 25 de fevereiro de 2021.
Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 5º Ofício Cível da Comarca de Sorocaba-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 10 de fevereiro de 2021, do processo de Execução Civil, número de ordem: 00152762120178260602, que CESBRA QUIMICA LTDA, CNPJ nº 08.436.584/0001-54, move contra BIOVERDE COMERCIO S/A, CNPJ nº 04.182.260/0001-86, anteriormente denominada BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, procedo à **averbação da penhora dos direitos de fiduciante decorrentes do registro R.1, desta matrícula**, pertencentes à executada, para assegurar o pagamento da importância de R$2.534.543,68. Foi nomeada depositária BIOVERDE COMERCIO S/A, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula. A penhora recai sobre o imóvel objeto desta matrícula, bem como sobre mais 3 (três) imóveis. (Protocolo nº 531.926 de 11/02/2021).
Selo digital [111468321OS000471659CL21K]

O Escrevente Autorizado,_____ (Adilson Fidencio).

Oficial/Substituto,_____ Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Anderson S. Covre / Lael R. Dourado Junior

(CONTINUA NO VERSO)

Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins notariais. Confira autenticidade em www.cartiosorocaba.com.br, se o imóvel for de Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo RI daquela comarca. (Serventia instalada em 03/11/2009).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO VERRI CASSETTARI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, conforme Lei 11.419/2006.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgdDocumentoConferencia.do, informe o processo 10431178-85.2014.8.26.0100 e código 8SQPFDM6.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b68c7a71-55b1-41e4-90c1-3161c0d11798

Protocolo: 499.090 - Livro: 147890 - Pág.: 6 de 6

MATRÍCULA 147.890 | FICHA 3 VERSO

Av. 9, em 20 de maio de 2021.
Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do Código de Processo Civil e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 5º Ofício Cível do Foro e Comarca de São José dos Campos-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 29/04/2021, do processo de Execução Civil, número de ordem: 10165603020148260577, que a exequente ENGESEG EMPRESA DE VIGILÂNCIA COMPUTADORIZADA LTDA. (CNPJ nº 64.545.866/0001-60), move em face da executada BIOVERDE COMÉRCIO S/A (CNPJ nº 04.182.260/0001-86), anteriormente denominada Bioverde Indústria e Comércio de Biocombustíveis S/A, **averba-se a penhora dos direitos de fiduciante decorrentes do registro R.1** sobre o imóvel objeto desta matrícula, pertencentes à executada, para assegurar o pagamento da importância de R$149.344,18. Foi nomeada depositária: BIOVERDE COMÉRCIO S/A, já qualificada. Com efeito, nos termos da Lei 9.514/1997, esta constrição alcançará os direitos inerentes à condição de devedor fiduciante, inclusive de preferência para adquirir o imóvel e recebimento de eventual saldo, se houver, após o leilão. (Protocolo nº 536.735 de 29/04/2021).
Selo digital [111468321CX00050335 6SV21R]

O Escrevente Autorizado, _____ (Charles Ferreira Nunes). LS

Oficial/Substituto, _____ Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Anderson S. Côvre / Lael R. Dourado Júnior

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA

CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº499.090, que o imóvel matriculado sob o nº147890, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação pessoal, real ou reipersecutória, integralmente noticiadas na presente certidão, expedida digitalmente, tendo seus elementos extraídos do banco de dados atualizado até às 15h00 do dia 29/03/2022. O referido é verdade. Dou fé.

Sorocaba : 31 de março de 2022

ASSINADA DIGITALMENTE

1114683C3QN001173631VM22T

Of.: R$ 38,17 - RC.: R$2,01 - Est.: R$10,85 - Faz.: R$ 7,43 - TJ.: R$2,62 - MP.: R$1,83 - ISS.: R$0,76 - Total: R$63,67

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO VERRI DE BARROS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/12/2022 09:29:36 sob o número WMM22422313602348
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgdDocumentoConferencia.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código 6SQPFDM6.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 9ab18d2e-5aa0-42a3-9ba0-bb690ee56c69

Protocolo: 499.088 - Livro: 147888 - Pág.: 1 de 5

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA 147.888 | FOLHA 1

LIVRO N.º2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: O terreno designado por Gleba "2", da plante de desdobro elaborada por Bioverde Indústria E Comércio De Biocombustíveis S/A, efetuado na gleba de terras de formato irregular, situada no Bairro da Aparecida, com as seguintes medidas e confrontações:- Faz frente para a Avenida Jerome Case, onde mede 98,08 metros; do lado direito, de quem da referida avenida olha para o imóvel, mede 61,36 metros, deflete à direita e segue em reta 19,53 metros, deflete à esquerda e segue em reta 96,06 metros, deflete à esquerda e segue em reta 19,53 metros; deflete à direita e segue em reta 110,01 metros, deflete à direita e segue em reta 19,53 metros, deflete à esquerda e segue em reta 115,22 metros, confrontando todas essas distâncias e deflexões com a Gleba "3", do mesmo desdobro; do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 322,72 metros, confrontando com a Gleba "1", do mesmo desdobro; e, nos fundos, mede 97,55 metros, confrontando com propriedade de Comercial Construtora Stecca S/A, encerrando a área de 32.913,01 metros quadrados.

CADASTRO: 76.31.89.0001.00.000 (em maior porção).

PROPRIETÁRIA: BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº 04.182.260/0001-86, com sede na Avenida Irmãos Albernaz, nº 600, Taubaté-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.16/76.881, de 09/11/2010, e Av.18/76.881, de 20/12/2010 – (Desdobro).

Sorocaba, 20 de dezembro de 2010. (Protocolo nº 333.310 de 03/12/2010)

O Escrevente Autorizado _____ (Wagner Augusto Durão). LD

O Oficial, _____ (Carlos Amaro Ordonio Ribeiro).

R. 1, em 03 de março de 2011.

Pelo Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, anexo de garantia vinculado a Cédula de Crédito Bancário nº 000010058/11, acompanhada do Anexo I – Fluxo de Pagamento, emitida em São Paulo – SP, aos 02 de fevereiro de 2011, por BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A., já qualificada, a qual na qualidade de devedora fiduciante, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, bem como os imóveis objetos das Matrículas nºs 147.887 e 147.890 de ordem, deste Registro Imobiliário, na forma do artigo 23 da Lei nº 9.514/97, ao credor fiduciário BANCO BVA S/A., inscrita no CNPJ sob nº 32.254.138/0001-03, com sede na Avenida Borges de Medeiros, nº 633, Conj. 501, Rio de Janeiro-RJ, e agência em São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 2º andar, em garantia às obrigações assumidas na Cédula, no valor de R$11.800.000,000, com as seguintes características: Prazo: 1430 dias; Vencimento Final: 02/01/2015; Encargos Financeiros: Pós-Fixados – 150,00% da taxa média dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 dias, calculada e divulgada pela CETIP (a "Taxa DI"); Incorporação de Juros: Sim – Data: 02/08/2011, nas condições

(CONTINUA NO VERSO)

Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins notariais. Confira autenticidade em www.cartiosorocaba.com.br, se o imóvel for de Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo RI daquela comarca (Serventia instalada em 03/11/2009).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AMARO ORDONIO RIBEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10431178-85.2014.8.26.0100 e código 8SQPFDM6.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 9ab18d2e-5aa0-42a3-9ba0-bb690ee56c69

Protocolo: 499.088 - Livro: 147888 - Pág.: 2 de 5

MATRÍCULA 147.888 | FOLHA 1 VERSO

constantes da referida Cédula, na qual figuram como avalistas: ALESSANDRO PERES PEREIRA, brasileiro, empresário, casado, CPF nº 160.105.848-92, com endereço na Rua Nicolau Alonso Filho, nº 596, Jardim Santa Rosália, Sorocaba-SP; e, ADOLPHO JULIO DA SILVA MELLO NETO, brasileiro, empresário, casado, CPF nº 002.658.538-34, com endereço na Rua Cristovão Diniz, nº 97, apto. 04, Cerqueira César, São Paulo-SP. Para efeito de intimação da devedora fiduciante, o prazo de carência será o dia seguinte a data do vencimento, e para os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei 9.514, foi indicado o valor de R$2.680.000,00 para o imóvel desta matrícula. A referida Cédula acha-se registrada sob o nº 8.619 de ordem, Livro 3, Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário. Tudo conforme e como prevê o título, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. A devedora apresentou a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, e a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, que ficaram microfilmadas neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 338.220 de 02/03/2011)

O Escrevente Autorizado, _____ (Lael Rodrigues Dourado Júnior).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 2, em 04 de maio de 2011.

Pelo aditamento ao instrumento particular de constituição de alienação fiduciária em garantia – bem imóvel, datado de 23 de março de 2011, as partes: BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A. (como devedora fiduciante); e BANCO BVA S/A. (como credor fiduciário), já qualificados, **RETIFICARAM** o instrumento particular assinado em 02 de fevereiro de 2011, registrado no R.1 desta matrícula, para constar que o valor da avaliação do imóvel dado em alienação fiduciária é de R$2.790.000,00, e que o valor do Montante Minimo de Cobertura é de 71,86% do valor principal do título; e Ratificaram os demais termos, condições e cláusulas do instrumento, não alterados pelo título. (Protocolo nº 340.387 de 08/04/011)

O Escrevente Autorizado, _____ (Wagner Augusto Durão). CN

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 3, em 17 de junho de 2013.

Nos termos da certidão expedida em 26 de abril de 2013, pelo Juízo de Direito da 20ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo - SP, assinada digitalmente pela Escrivã Márcia Marinho Coelho Sanmartin, extraída dos autos da

(CONTINUA ÀS FOLHAS 2)

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO FRUCASSI MERIDE BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, conferido em 15/12/2022 09:39:03
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código 350PFDM6.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 9ab18d2e-5aa0-42a3-9ba0-bb690ee56c69

Protocolo: 499.088 - Livro: 147888 - Pág.: 3 de 5

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA	FOLHA
147.888	2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

ação de Execução de Título Extrajudicial - Cheque, processo nº 1018022-32.2013.8.26.0100, requerida por TRIÂNGULO ALIMENTOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 53.158.705/0001-06, com sede na cidade Itápolis - SP, na Rua Ismael Coletti, nº 181, contra BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, já qualificada; e ALESSANDRO PERES PEREIRA, brasileiro, casado, empresário, RG nº 19.511.333-0-SP, CPF nº 160.105.848-92, com endereço nesta cidade, na Rua Nicolau Alonso Filho, nº 596, Jardim Santa Rosália, **averba-se**, com fulcro no artigo 615-A, do Código de Processo Civil, a existência da mencionada ação, cujo valor é de R$1.283.114,80. A requerimento do apresentante, a existência da ação foi também averbada nas matrículas de mais 6 (seis) imóveis. (Protocolo nº 380.916 de 04/06/2013)

O Escrevente Autorizado,_____(Adilson Fidencio).

O Substituto do Oficial,_____(Ailton Martins Ricci).

Av. 4, em 10 de agosto de 2015.
Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do art. 659 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 20º Ofício Cível do Foro Central de São Paulo-SP, em 31/07/2015, do processo de Execução Civil, número de ordem: 1018022-32.2013.8.26, que TRIÂNGULO ALIMENTOS LTDA., CNPJ nº 44.022.424/0005-56, move contra BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, já qualificada, procedo à **averbação da penhora dos direitos de fiduciante decorrentes do registro R.1 desta matrícula**, pertencentes à executada, para assegurar o pagamento da importância de R$1.283.114,80. Foi nomeado depositário: BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, já qualificada. Com efeito, sendo resolúvel o domínio, extinta estará esta constrição caso ocorra a consolidação da propriedade em favor do fiduciário. A penhora recai sobre o imóvel objeto desta matrícula, bem como sobre mais 3 (três) imóveis. (Protocolo nº 421.662 de 03/08/2015)

O Escrevente Autorizado,_____(Charles Ferreira Nunes).

O Oficial,_____(Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 5, em 1º de setembro de 2015.
Conforme endosso mandato lançado em 24/03/2011, na Cédula de Crédito Bancário Mútuo nº 000010058/11, emitida em 02/02/2011, mencionada no R.1 desta

(CONTINUA NO VERSO)

Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins notariais. Confira autenticidade em www.cartiosorocaba.com.br, se o imóvel for de Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo RI daquela comarca (Serventia instalada em 03/11/2009).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ANDRE ORDONIO RIBEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, conferido por quem acessou o sistema em 15/12/2020 às 16:36:03 (GMT-03:00) pela Central Eletronica de Documentos - Oficio Eletronico, protocolado em 15/12/2020 às 16:36:03 (GMT-03:00) , sob o número WMM25242313302048
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10431178-85.2014.8.26.0100 e código 8SQPFDM6.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 9ab18d2e-5aa0-42a3-9ba0-bb690ee56c69

Protocolo: 499.088 - Livro: 147888 - Pág.: 4 de 5

MATRÍCULA 147.888 | FOLHA 2 VERSO

matrícula, bem como das matrículas nº 147.887 e 147.890, ora apresentada em sua via negociável original, o credor Banco **BVA S/A**, já qualificado, transferiu a propriedade fiduciária desse título e a atribuição de efetuar o endosso à **CETIP S/A - BALCÃO ORGANIZADO DE ATIVOS DE DERIVATIVOS**, inscrita no CNPJ sob nº 09.358.105/0001-91, a qual, por sua vez, por novo endosso, desta feita datado de 01/08/2013, transferiu o crédito nela representado, valor principal de R$11.800.000,00, ao **FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISETORIAL BVA MASTER III**, inscrito no CNPJ. nº 12.138.813/0001-21, devidamente administrado por **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede em São Paulo/SP, na Avenida Paulista, 1.111, 2º andar, inscrita no CNPJ sob nº 33.868.597/0001-40. Com efeito, fica o novo credor-cessionário sub-rogado nos direitos e obrigações do contrato de alienação fiduciária do citado registro, na posição de proprietário fiduciário pertinente ao valor da cédula em questão. (Protocolo nº 423.236 de 27/08/2015).

O Escrevente Autorizado,_____ (Adilson Fidencio). JV

O Oficial,_____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 6, em 04 de abril de 2017.

Pela certidão para averbação de Arresto, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 1º Ofício Judicial do Foro Distrital de Paulínia, Comarca de Campinas-SP, em 31/03/2017, do processo de Execução Fiscal, número de ordem: 1000663-162017, que a PROCURADORIA GERAL DO ESTADO, CNPJ nº 71.584.833/0002-76, move contra BIOVERDE COMÉRCIO S/A (anteriormente denominada Bioverde Indústria e Comércio de Biocombustíveis S/A), CNPJ nº 04.182.260/0001-86 e outros, procedo à **averbação do arresto dos direitos de fiduciante decorrentes do registro R.1 desta matrícula**, pertencentes a executada, para assegurar o pagamento da importância de R$257.000.000,00. Foi nomeada depositária: BIOVERDE COMÉRCIO S/A, já qualificada. O arresto recai sobre o imóvel objeto desta matrícula bem como sobre mais 18 (dezoito) imóveis. Com efeito, sendo resolúvel o domínio, extinta estará esta constrição caso ocorra a consolidação da propriedade em favor do fiduciário. (Protocolo nº 453.157 de 31/03/2017).

O Escrevente Autorizado,_____ (Charles Ferreira Nunes).

O Oficial,_____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

(CONTINUA NA FICHA 3)

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO FRANCISCO DE CARVALHO TORRES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, conferido por GUSTAVO FRANCISCO DE CARVALHO TORRES em 15/12/2020 09:29:39 GMT-03:00
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10431178-85.2014.8.26.0100 e código 8SQPFDM6.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 9ab18d2e-5aa0-42a3-9ba0-bb690ee56c69

Protocolo: 499.088 - Livro: 147888 - Pág.: 5 de 5

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

CNS nº 11.146-8

MATRÍCULA	FICHA
147.888	3

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

Av. 7, em 26 de março de 2019.
Em cumprimento à ordem judicial lançada na CENTRAL DE INDISPONIBILIDADES DE BENS, protocolo nº 201903.1917.00746500-IA-650, em 19 de março de 2019, pelo 30º Ofício Cível do Foro Central de São Paulo-SP, extraída dos autos do processo nº 10174221120138260100, ajuizada em face de BIOVERDE COMÉRCIO S/A, CNPJ nº 04.182.260/0001-86, registrada sob o nº 8.525, em 22/03/2019, no livro de Registro das Indisponibilidades, deste Serviço Imobiliário, averba-se que **os direitos de devedor fiduciante** decorrentes do R.1 desta matrícula, pertencentes a requerida, foram gravados de **INDISPONIBILIDADE**, com fulcro no Provimento CG nº 13/2012, de 11/05/2012, da E. Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. (Protocolo nº 493.654 de 21/03/2019).
Selo digital [111468331HT000203802BK19D]

O Escrevente Autorizado, _____ (Charles Ferreira Nunes).

Oficial/Substituto, _____ (Carlos A.O.Ribeiro/Ailton M.Ricci/Marina Z.P.Gomes).

Av. 8, em 25 de fevereiro de 2021.
Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 5º Ofício Cível da Comarca de Sorocaba-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 10 de fevereiro de 2021, do processo de Execução Civil, número de ordem: 00152762120178260602, que CESBRA QUIMICA LTDA, CNPJ nº 08.436.584/0001-54, move contra BIOVERDE COMERCIO S/A, CNPJ nº 04.182.260/0001-86, anteriormente denominada BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, procedo à **averbação da penhora dos direitos de fiduciante decorrentes do registro R.1, desta matrícula**, pertencentes à executada, para assegurar o pagamento da importância de R$2.534.543,68. Foi nomeada depositária BIOVERDE COMERCIO S/A, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula. A penhora recai sobre o imóvel objeto desta matrícula, bem como sobre mais 3 (três) imóveis. (Protocolo nº 531.926 de 11/02/2021).
Selo digital [111468321KF000471655SW21B]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio).

Oficial/Substituto, _____ Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Anderson S. Côvre / Lael R. Dourado Júnior

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA

CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº499.088, que o imóvel matriculado sob o nº147888, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação pessoal, real ou reipersecutória, integralmente noticiadas na presente certidão, expedida digitalmente, tendo seus elementos extraídos do banco de dados atualizado até às 15h00 do dia 29/03/2022. O referido é verdade. Dou fé.

Sorocaba : 31 de março de 2022

ASSINADA DIGITALMENTE

1114683C3PR001173633EQ22W

Of.: R$ 38,17 - RC.: R$2,01 - Est.: R$10,85 - Faz.: R$ 7,43 - TJ.: R$2,62 - MP.: R$1,83 - ISS.: R$0,76 - Total: R$63,67

Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins notariais. Confira autenticidade em www.cartiosorocaba.com.br, se o imóvel for de Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo RI daquela comarca.(Serventia instalada em 03/11/2009).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO OLIVEIRO RIBEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10431178-85.2014.8.26.0100 e código 8SQPFDM6.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5a4f7737-1bf3-4742-b722-3c721730af42

Protocolo: 499.087 - Livro: 147887 - Pág.: 1 de 5

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA 147.887 | FOLHA 1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: O terreno designado por Gleba "1", da plante de desdobro elaborada por Bioverde Indústria E Comércio De Biocombustíveis S/A, efetuado na gleba de terras de formato irregular, situada no Bairro da Aparecida, com as seguintes medidas e confrontações:- Faz frente para a Avenida Jerome Case, onde mede 134,19 metros; do lado direito, de quem da referida avenida olha para o imóvel, mede 322,72 metros, confrontando com a Gleba "2", do mesmo desdobro; do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, mede 241,64 metros, confrontando com o prédio nº 1.277, da Avenida Jerome Case, de propriedade de R. P. Scherer do Brasil Encapsulações Ltda; e, nos fundos, mede 115,00 metros, confrontando com propriedade de Comercial Construtora Stecca S/A, encerrando a área de 32.929,80 metros quadrados.

CADASTRO: 76.31.89.0001.00.000 (em maior porção).

PROPRIETÁRIA: BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº 04.182.260/0001-86, com sede na Avenida Irmãos Albernaz, nº 600, Taubaté-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.16/76.881, de 09/11/2010, e Av.18/76.881, de 20/12/2010 – (Desdobro).

Sorocaba, 20 de dezembro de 2010. (Protocolo nº 333.310 de 03/12/2010)

O Escrevente Autorizado, _____ (Wagner Augusto Durão). LD

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 1, em 03 de março de 2011

Pelo Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, anexo de garantia vinculado à Cédula de Crédito Bancário nº 000010058/11, acompanhada do Anexo I – Fluxo de Pagamento, emitida em São Paulo – SP, aos 02 de fevereiro de 2011, por BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A., já qualificada, a qual na qualidade de devedora fiduciante, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, bem como os imóveis objetos das Matrículas nºs 147.888 e 147.890 de ordem, deste Registro Imobiliário, na forma do artigo 23 da Lei nº 9.514/97, ao credor fiduciário BANCO BVA S/A., inscrita no CNPJ sob nº 32.254.138/0001-03, com sede na Avenida Borges de Medeiros, nº 633, Conj. 501, Rio de Janeiro-RJ, e agência em São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 2º andar, em garantia às obrigações assumidas na Cédula, no valor de R$11.800.000,000, com as seguintes características: Prazo: 1430 dias; Vencimento Final: 02/01/2015; Encargos Financeiros: Pós-Fixados – 150,00% da taxa média dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 dias, calculada e divulgada pela CETIP (a "Taxa DI"); Incorporação de Juros: Sim – Data: 02/08/2011, nas condições

(CONTINUA NO VERSO)

Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins notariais | Confira autenticidade em www.cartiosorocaba.com.br, se o imóvel for de Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo RI daquela comarca (Serventia instalada em 03/11/2009).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ANDRE ORDONIO RIBEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10431178-85.2014.8.26.0100 e código 8SQPFDM6.

MATRÍCULA 147.887 FOLHA 1 VERSO

constantes da referida Cédula, na qual figuram como avalistas: ALESSANDRO PERES PEREIRA, brasileiro, empresário, casado, CPF nº 160.105.848-92, com endereço na Rua Nicolau Alonso Filho, nº 596, Jardim Santa Rosália, Sorocaba-SP; e, ADOLPHO JULIO DA SILVA MELLO NETO, brasileiro, empresário, casado, CPF nº 002.658.538-34, com endereço na Rua Cristovão Diniz, nº 97, apto. 04, Cerqueira César, São Paulo-SP. Para efeito de intimação da devedora fiduciante, o prazo de carência será o dia seguinte a data do vencimento, e para os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei 9.514, foi indicado o valor de R$2.680.000,00 para o imóvel desta matrícula. A referida Cédula acha-se registrada sob o nº 8.619 de ordem, Livro 3, Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário. Tudo conforme e como prevê o título, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. A devedora apresentou a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, e a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, que ficaram microfilmadas neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 338.220 de 02/03/2011)

O Escrevente Autorizado, ________ (Lael Rodrigues Dourado Júnior).

O Oficial, ________ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 2, em 04 de maio de 2011.

Pelo aditamento ao instrumento particular de constituição de alienação fiduciária em garantia – bem imóvel, datado de 23 de março de 2011, as partes: BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A. (como devedora fiduciante); e BANCO BVA S/A. (como credor fiduciário), já qualificados, **RETIFICARAM** o instrumento particular assinado em 02 de fevereiro de 2011, registrado no R.1 desta matrícula, para constar que o valor da avaliação do imóvel dado em alienação fiduciária é de R$2.790.000,00, e que o valor do Montante Mínimo de Cobertura é de 71,86% do valor principal do título; e Ratificaram os demais termos, condições e cláusulas do instrumento, não alterados pelo título. (Protocolo nº 340.387 de 08/04/011)

O Escrevente Autorizado, ________ (Wagner Augusto Durão). CN

O Oficial, ________ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 3, em 17 de junho de 2013.

Nos termos da certidão expedida em 26 de abril de 2013, pelo Juízo de Direito da 20ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo - SP, assinada digitalmente pela Escrivã Márcia Marinho Coelho Sanmartin, extraída dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial - Cheque, processo nº 1018022-

(CONTINUA ÀS FOLHAS 2)

Protocolo: 499.087 - Livro: 147887 - Pág.: 2 de 5
Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5a4f7737-1bf3-4742-b722-3c721730af42
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado · Certidão emitida pelo SREI · www.registradores.onr.org.br · onr
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5a4f7737-1bf3-4742-b722-3c721730af42

Protocolo: 499.087 - Livro: 147887 - Pág.: 3 de 5

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA	FOLHA
147.887	2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

32.2013.8.26.0100, requerida por TRIÂNGULO ALIMENTOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 53.158.705/0001-06, com sede na cidade Itápolis - SP, na Rua Ismael Coletti, nº 181, contra BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, já qualificada; e ALESSANDRO PERES PEREIRA, brasileiro, casado, empresário, RG nº 19.511.333-0-SP, CPF nº 160.105.848-92, com endereço nesta cidade, na Rua Nicolau Alonso Filho, nº 596, Jardim Santa Rosália, **averba-se**, com fulcro no artigo 615-A, do Código de Processo Civil, a existência da mencionada ação, cujo valor é de R$1.283.114,80. A requerimento do apresentante, a existência da ação foi também averbada nas matrículas de mais 6 (seis) imóveis. (Protocolo nº 380.916 de 04/06/2013)

O Escrevente Autorizado,_____(Adilson Fidencio).

O Substituto do Oficial,_____(Ailton Martins Ricci).

Av. 4, em 10 de agosto de 2015.
Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do art. 659 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 20º Ofício Cível do Foro Central de São Paulo-SP, em 31/07/2015, do processo de Execução Civil, número de ordem: 1018022-32.2013.8.26, que TRIÂNGULO ALIMENTOS LTDA., CNPJ nº 44.022.424/0005-56, move contra BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, já qualificada, procedo à **averbação da penhora dos direitos de fiduciante decorrentes do registro R.1 desta matrícula**, pertencentes à executada, para assegurar o pagamento da importância de R$1.283.114,80. Foi nomeado depositário: BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, já qualificada. Com efeito, sendo resolúvel o domínio, extinta estará esta constrição caso ocorra a consolidação da propriedade em favor do fiduciário. A penhora recai sobre o imóvel objeto desta matrícula, bem como sobre mais 3 (três) imóveis. (Protocolo nº 421.662 de 03/08/2015)

O Escrevente Autorizado,_____(Charles Ferreira Nunes).

O Oficial,_____(Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 5, em 1º de setembro de 2015.
Conforme endosso mandato, lançado em 24/03/2011, na Cédula de Crédito Bancário Mútuo nº 000010058/11, emitida em 02/02/2011, mencionada no R.1 desta

(CONTINUA NO VERSO)

Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins notariais. Confira autenticidade em www.cartiosorocaba.com.br, se o imóvel for de Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo RI daquela comarca (Serventia instalada em 03/11/2009).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ANDRE ORDONIO RIBEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10431178-85.2014.8.26.0100 e código 8SQPFDM6.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5a4f7737-1bf3-4742-b722-3c721730af42

Protocolo: 499.087 - Livro: 147887 - Pág.: 4 de 5

MATRÍCULA 147.887 | FOLHA 2 VERSO

matrícula, bem como das matrículas nº 147.888 e 147.890, ora apresentada em sua via negociável original, o credor Banco **BVA S/A**, já qualificado, transferiu a propriedade fiduciária desse título e a atribuição de efetuar o endosso à **CETIP S/A - BALCÃO ORGANIZADO DE ATIVOS DE DERIVATIVOS**, inscrita no CNPJ sob nº 09.358.105/0001-91, a qual, por sua vez, por novo endosso, desta feita datado de 01/08/2013, transferiu o crédito nela representado, valor principal de R$11.800.000,00, ao **FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISETORIAL BVA MASTER III**, inscrito no CNPJ. nº 12.138.813/0001-21, devidamente administrado por **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede em São Paulo/SP, na Avenida Paulista, 1.111, 2º andar, inscrita no CNPJ sob nº 33.868.597/0001-40. Com efeito, fica o novo credor-cessionário sub-rogado nos direitos e obrigações do contrato de alienação fiduciária do citado registro, na posição de proprietário fiduciário pertinente ao valor da cédula em questão. (Protocolo nº 423.236 de 27/08/2015).

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio). JV

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 6, em 04 de abril de 2017.

Pela certidão para averbação de Arresto, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 1º Ofício Judicial do Foro Distrital de Paulínia, Comarca de Campinas-SP, em 31/03/2017, do processo de Execução Fiscal, número de ordem: 1000663-162017, que a PROCURADORIA GERAL DO ESTADO, CNPJ nº 71.584.833/0002-76, move contra BIOVERDE COMÉRCIO S/A, CNPJ nº 04.182.260/0001-86 e outros, procedo à **averbação do arresto dos direitos de fiduciante decorrentes do registro R.1 desta matrícula**, pertencentes a executada, para assegurar o pagamento da importância de R$257.000.000,00. Foi nomeada depositária: BIOVERDE COMÉRCIO S/A, já qualificada. O arresto recai sobre o imóvel objeto desta matrícula bem como sobre mais 18 (dezoito) imóveis. Com efeito, sendo resolúvel o domínio, extinta estará esta constrição caso ocorra a consolidação da propriedade em favor do fiduciário. (Protocolo nº 453.157 de 31/03/2017)

O Escrevente Autorizado, _____ (Charles Ferreira Nunes).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

(CONTINUA NA FICHA 3)

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO FRUCASSI VERDERAME BATISTA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, conforme Lei 11.419/2006 de 19/12/2006 às 29:03:0[illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código 8S0PFDM6.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5a4f7737-1bf3-4742-b722-3c721730af42

Protocolo: 499.087 - Livro: 147887 - Pág.: 5 de 5

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

CNS nº 11.146-8

MATRÍCULA	FICHA
147.887	3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL/SUBSTITUTO

Av. 7, em 26 de março de 2019.
Em cumprimento à ordem judicial lançada na CENTRAL DE INDISPONIBILIDADES DE BENS, protocolo nº 201903.1917.00746500-IA-650, em 19 de março de 2019, pelo 30º Ofício Cível do Foro Central de São Paulo-SP, extraída dos autos do processo nº 10174221120138260100, ajuizada em face de BIOVERDE COMÉRCIO S/A, CNPJ nº 04.182.260/0001-86, registrada sob o nº 8.525, em 22/03/2019, no livro de Registro das Indisponibilidades, deste Serviço Imobiliário, averba-se que **os direitos de devedor fiduciante** decorrentes do R.1 desta matrícula, pertencentes a requerida, foram gravados de **INDISPONIBILIDADE**, com fulcro no Provimento CG nº 13/2012, de 11/05/2012, da E. Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. (Protocolo nº 493.654 de 21/03/2019).
Selo digital [111468331XN000203801TK196]

O Escrevente Autorizado, _____ (Charles Ferreira Nunes).

Oficial/Substituto, _____ (Carlos A.O.Ribeiro/Ailton M.Ricci/Marina Z.P.Gomes).

Av. 8, em 25 de fevereiro de 2021.
Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 5º Ofício Cível da Comarca de Sorocaba-SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 10 de fevereiro de 2021, do processo de Execução Civil, número de ordem: 00152762120178260602, que CESBRA QUIMICA LTDA, CNPJ nº 08.436.584/0001-54, move contra BIOVERDE COMERCIO S/A, CNPJ nº 04.182.260/0001-86, anteriormente denominada BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, procedo à **averbação da penhora dos direitos de fiduciante decorrentes do registro R.1, desta matrícula**, pertencentes à executada, para assegurar o pagamento da importância de R$2.534.543,68. Foi nomeada depositária BIOVERDE COMERCIO S/A, dados de qualificação já mencionados nesta matrícula. A penhora recai sobre o imóvel objeto desta matrícula, bem como sobre mais 3 (três) imóveis. (Protocolo nº 531.926 de 11/02/2021).
Selo digital [111468321PC000471653OB21J]

O Escrevente Autorizado, _____ (Adilson Fidencio).

Oficial/Substituto, _____ Carlos A. O. Ribeiro / Ailton M. Ricci
Anderson S. Côvre / Lael R. Dourado Júnior

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA

CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº499.087, que o imóvel matriculado sob o nº147887, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação pessoal, real ou reipersecutória, integralmente noticiadas na presente certidão, expedida digitalmente, tendo seus elementos extraídos do banco de dados atualizado até às 15h00 do dia 29/03/2022. O referido é verdade. Dou fé.

Sorocaba : 31 de março de 2022

ASSINADA DIGITALMENTE

1114683C3PR001173634SA22D

Of.: R$ 38,17 - RC.: R$2,01 - Est.: R$10,85 - Faz.: R$ 7,43 - TJ.: R$2,62 - MP.: R$1,83 - ISS.: R$0,76 - Total: R$63,67

Certidão válida somente no original e sem rasuras, validade de 30 dias para fins notariais. Confira autenticidade em www.cartriosorocaba.com.br, se o imóvel for de Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo RI daquela comarca.(Serventia instalada em 03/11/2009).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ALBERTO OLIVEIRA RIBEIRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10431178-85.2014.8.26.0100 e código 6SQPFDM6.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
34ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1100/1129, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9088, São Paulo-SP - E-mail: upj31a35cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1043178-85.2014.8.26.0100**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito**
Exequente:	**Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Multisetorial BVA Master III**
Executado:	**BIOVERDE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BIOCOMBUSTÍVEIS S/A, na pessoa de Adolpho Jílio da Silva Mello Neto e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **PEDRO HENRIQUE VALDEVITE AGOSTINHO**

Vistos.

1. Da Homologação da Avaliação: Compulsando os autos, verifico que o laudo pericial de fls. 1.263/1.362 apresentou critérios técnicos sólidos e condizentes com a realidade do mercado imobiliário local. Diante da concordância expressa do exequente (fls. 1.388/1.392) e da ausência de impugnação específica capaz de infirmar as conclusões do *expert*, HOMOLOGO a avaliação dos imóveis para fixar o valor total em R$ 52.900.000,00 (valor base: 25/11/2025).

2. Do Pedido de Retenção (Júlio Casas) e Penhora de Frutos: No que tange à insurgência do exequente quanto ao pedido de fls. 1.365/1.366, assiste razão ao administrador do imóvel. A penhora de frutos e rendimentos de coisa móvel ou imóvel (art. 867 do CPC) deve recair, necessariamente, sobre o proveito econômico líquido.

A administração imobiliária constitui atividade essencial para a própria higidez do contrato de locação e a regular percepção dos aluguéis. Admitir a penhora do valor bruto, sem o abatimento da taxa de administração pactuada, implicaria em enriquecimento sem causa do exequente em detrimento do profissional que viabiliza a existência do fruto, além de inviabilizar a manutenção da gestão do bem.

Assim, DEFIRO a retenção da cota-parte/comissão devida a Júlio Casas, incidente sobre as parcelas vencidas e vincendas depositadas nestes autos.

Determino que Júlio Casas junte formulário para levantamento, proporcionalmente ao valor já depositado, prazo de 15 dias.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO HENRIQUE VALDEVITE AGOSTINHO, liberado nos autos em 30/03/2026 às 12:11 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código g9uKWDMI.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
34ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1100/1129, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9088, São Paulo-SP - E-mail: upj31a35cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

Oportunamente será deferido o levantamento do valor remanescente em favor do exequente.

A terceira JAT TRANSPORTES deverá se atentar que em relação aos alugueis futuros a taxa de administração do imóvel já deverá ser retida e repassada diretamente ao administrador.

3. Da Desnecessidade de Administrador-Judicial: Desnecessária a nomeação de administrador-judicial (art. 869 do CPC). Tratando-se de aluguéis fixos, depositados diretamente pela locatária (JAT Transportes), a medida se mostra excessivamente onerosa e despida de utilidade prática, bastando o controle contábil nos próprios autos para a satisfação do crédito.

4. Da Alienação Judicial: Nos termos do quanto disposto no artigo 1º do Comunicado CG nº 251/2022, que alterou a redação do artigo 251-A das NSCGJ, *"Caberá ao juiz a designação de leiloeiro público cadastrado no Portal dos Auxiliares ..."*. Portanto, já não é possível a nomeação feita por indicação das partes.

Nesse contexto, nomeio o leiloeiro **Zukerman Leilões**, para consecução do fim almejado. O leiloeiro deverá remeter a minuta do edital para o e-mail **upj31a35cv@tjsp.jus.br**, observando o prazo mínimo de 30 dias entre a remessa e a primeira data do certame. Deverá, ainda, providenciar a atualização do valor da avaliação pelos índices da Tabela Prática do TJSP até a data do edital.

Intimem-se.

São Paulo, 25 de março de 2026.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PEDRO HENRIQUE VALDEVITE AGOSTINHO, liberado nos autos em 30/03/2026 às 12:11 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043178-85.2014.8.26.0100 e código g9uKWDMI.