KAWAMURA
ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARARAS - SP

Processo nº 1005630-13.2017.8.26.0038

AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA. – em Recuperação Judicial, e outros, nos autos da **Recuperação Judicial** em epígrafe, vêm, por seus advogados, respeitosamente à presença de V.Exa., nos termos do artigo 53, da Lei n. 11.101/2005, apresentar seu **Plano de Recuperação Judicial**, assim como o Laudo Econômico Financeiro e os laudos de avaliação dos bens e ativos das empresas.

Termos em que,
Pedem deferimento.
São Paulo, 23 de abril de 2018.

Marcos Antonio Kawamura
OAB/SP 88.871

Viviane Granda
OAB/SP 297.683

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C24.

Plano de Recuperação Judicial das empresas AGROZ ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA.; AGROZ AGRÍCOLA ZURITA S.A.; AGROZ HOLDING LTDA.; AGROZ PECUÁRIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BEBIDAS ZURITA LTDA; BEATRICE BOLLIGER ZURITA - EPP; IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA - EPP, apresentado nos autos n.º 1005630-13.2017.8.26.0038, em curso perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Araras - SP.

Considerando que:

(i) As empresas em Recuperação Judicial são formadas pelo litisconsórcio ativo unitário: **AGROZ ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.596.908/0001-23, com sede na cidade de Araras, Estado de São Paulo, na Estrada Municipal Dr. Fábio da Silva Prado, Km 13, Bairro Elihu-Root, CEP 13.600-970; **AGROZ AGRÍCOLA ZURITA S.A.**, sociedade empresária por ações de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.766.764/0001-92, com sede na cidade de Araras, Estado de São Paulo, na Estrada Municipal Dr. Fábio da Silva Prado, Km 13, Bairro Elihu-Root, CEP 13.600-970; **AGROZ HOLDING LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.822.360/0001-10, com sede na cidade de Araras, Estado de São Paulo, na Praça Barão de Araras, 372, Centro, CEP 13.600-010; **AGROZ PECUÁRIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BEBIDAS ZURITA LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.336.133/0001-94, com sede na cidade de Araras, Estado de São Paulo, na Estrada Municipal Dr. Fábio da Silva Prado, Km 13, Bairro Elihu-Root, CEP 13.600-970, doravante denominadas em conjunto "Empresas Agrícolas"; e **BEATRICE BOLLIGER ZURITA – EPP**, produtor rural, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 017.420.078-13, com endereço no município de Araras, Estado de São Paulo, com sede na Fazenda Ignez II, s/n, Zona Rural, CEP: 13600-970; **IVAN FABIO DE OLIVEIRA ZURITA – EPP**, produtor rural, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.208.059/0001-51, com endereço no município de Araras, Estado de São Paulo, com sede na Fazenda Ignez II, s/n, Zona Rural, CEP: 13600-970, doravante denominados "Produtores Rurais", sendo "Empresas Agrícolas" e "Produtores Rurais" doravante denominadas em conjunto como **"Grupo Agroz"**;

(ii) Em 16 de outubro de 2017, as **"Empresas Agrícolas"** protocolizaram o pedido de recuperação judicial, tendo o seu processamento deferido em 06 de novembro de 2017, oportunidade na qual foi nomeada na função de administradora judicial a sociedade empresária R4C ASSESSORIA EMPRESARIAL;

(iii) Em 18 de dezembro de 2017, os "Produtores Rurais" pediram a extensão para si dos efeitos da recuperação judicial das "Empresas Agrícolas"; e

(iv) Em cumprimento ao artigo 53 da Lei 11.101/2005 o **"Grupo Agroz"**, tempestivamente, apresenta seu Plano de Recuperação Judicial, elaborado, em conjunto com a assessoria empresarial da EXM Partners, com o objetivo de permitir o soerguimento e preservação das empresas, bem como sua função social e estímulo à atividade econômica, nos termos do artigo 47 da referida lei, submetendo-o à apreciação dos Credores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C25.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO
2. SÍNTESE DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL 4
2.1. O "Grupo Agroz". 4
2.2. Razões da Crise Econômica e Financeira. 4
2.3. Da Viabilidade Econômico-financeira 5
2.4. Linhas de Negócios. 6
2.4.1. Pecuária 6
2.4.2. Cachaça Premium 6
2.4.3. Atividade Agrícola 6
3. DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO 7
3.1. Reestruturação operacional (Art. 50, *caput*). 7
3.2. Oportunidades de negócios destinados a readequação das atividades (Art. 50, *caput*). 7
3.3. Alienação de ativos, ou ainda, arrendamento (Art. 50, VII, XI e XVI). 7
3.4. Reorganização societária (Art. 50, II, III, IV e VI).. 8
3.5. Novação da dívida e equalização de encargos (Art. 50, XII c/c. Art. 59). 8
3.6. Fomento Junto aos Credores.. 8
4. ESTRUTURAÇÃO DO INDIVIDAMENTO 8
4.1. Regra. 8
4.2. Créditos. 8
4.3. Créditos Ilíquidos. 9
4.4. Créditos Retardatários. 9
4.5. Créditos *Sub Judice*. 9
5. REESTRUTURAÇÃO 9
5.1. Estimativa projetada. 9
5.2. Quitação. 9
5.3. Meio de Pagamento. 9
5.4. Data do pagamento. 10
5.5. Valores não resgatados.. 10
5.6. Compensação de Crédito. 10
5.7. Depósitos Recursais. 10
5.8. Cessão de Créditos e Direitos. 10
6. LÍQUIDAÇÃO DE PASSIVO 10
6.1. Credores Trabalhistas: 11
6.2. Demais Credores Concursais 11
6.2.1. Credores com Garantia Real. 11
6.2.2. Credores Quirografários. 11
6.2.3. Credores enquadrados como Microempresas e Empresas de Pequeno Porte.. 11
6.3. Correção Monetária e Juros. 13
7. CREDORES FINANCIADORES. 13
8. DÍVIDA TRIBUTÁRIA. 14
9. DISPOSIÇÕES FINAIS 14
10. ANEXOS 15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C25.

1. INTRODUÇÃO

1.1 Glossário. Os termos e as expressões abaixo, sempre que utilizados neste Plano de Recuperação Judicial, terão os significados que lhes são atribuídos neste item. As definições serão aplicáveis no singular e no plural, no masculino ou feminino, sem alteração do significado.

AGC	Assembleia Geral de Credores, convocada e instalada na forma prevista no art. 36, da LRF;
Crédito	Todos os créditos e obrigações - existentes na data do ajuizamento da recuperação judicial, sejam vencidos ou vincendos, sujeitos aos efeitos do PRJ, conforme a Lista de Credores;
Credor	Pessoas físicas e jurídicas que se encontram na Lista de Credores.
Credor trabalhista	Detentores de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho, nos termos do art. 41, I, da LRF;
Credor com garantia real	Detentores de créditos assegurados por garantia real, nos termos do art. 41, II, da LRF;
Credor quirografário	Detentores de créditos quirografários, com privilégio geral, com privilégio especial e subordinados, nos termos do art. 41, III, da LRF;
Credor enquadrado como microempresa e empresa de pequeno porte - (Me e EPP)	Detentores de créditos enquadrados como microempresas e empresas de pequeno porte, nos termos do art. 41, IV, da LRF;
Homologação Judicial do PRJ	Decisão judicial que concede a recuperação judicial, nos termos do art. 58, *caput* e §1º, da LRF. Para os efeitos deste PRJ, considera-se que a Homologação Judicial do PRJ ocorre na data da publicação, no Diário de Justiça, da decisão concessiva da recuperação judicial, independente de interposição de recurso ou incidente processual posterior;
Juízo da Recuperação	Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Araras, onde se processa os autos nº 1005630-13.2017.8.26.0038;
LRF	Lei nº 11.101 de 09 de fevereiro de 2005 – Lei de Recuperação Judicial e Falência;
PRJ	É o presente Plano de Recuperação Judicial;
SPE	Sociedade de Propósito Específico; e
UPI	Unidade Produtiva Isolada, incluindo, mas sem limitação: terreno, imóvel, benfeitorias, maquinários e qualquer ativo utilizado nas atividades operacionais, segregada especificamente para alienação judicial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C25.

2. SÍNTESE DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

2.1. O "Grupo Agroz".

Em síntese ao histórico detalhado apresentado na Petição Inicial que originou a presente Recuperação Judicial, o **"Grupo Agroz"** iniciou suas atividades em meados de 2001. Idealizado pelo Sr. Ivan Zurita, o Grupo Agroz se caracterizou pelo desenvolvimento galopante na Agropecuária, com um princípio básico, importante e diferenciador: "Agregar valor em seus diferentes ramos de atividade", a saber:

Pecuária. Genética de ponta; Aliança em tecnologia com parceiros no exterior (USA, Canadá e África do Sul); Produção de carne Premium (cortes especiais e precocidade), com "identificação do Gene de Maciez e Marmoreio"; Produção de animais diferenciados "Código Z"; Embriões e Sêmen de animais consagrados no mercado, com alto valor genético.

Laranja. Enorme produção chegando a aproximadamente 2 milhões de caixas, com altíssima produtividade. Hoje essas áreas, devido aos investimentos de capital escassos, foram convertidas em cultivo cana de açúcar, no sistema de parceria agrícola.

Cana de Açúcar. Parceria agrícola com USJ Açúcar e Álcool S/A que garante um importante fluxo de caixa contínuo; Alta produtividade por área plantada; Produção de matéria-prima para cachaça Premium.

Cachaça. Produção e comercialização da Cachaça Premium, com tecnologia e alta qualidade; Atuação nos mercados interno e externo.

2.2. Razões da Crise Econômica e Financeira.

Mesmo com vasta experiência e *know*-how nos segmentos explorados, o **"Grupo Agroz"** foi diretamente atingido pela crise financeira e política que vem atravessando o país. Nos últimos anos as recuperandas foram surpreendidas com a redução da oferta de crédito que adicionada a interdependência de caixa das empresas acarretou em indisponibilidade de capital de giro e, consequentemente, provocou um déficit diante das obrigações assumidas.

O modelo de negócio operado pelas recuperandas demanda alto investimento a curto e médio prazo, com exceção das parcerias agrícola, e com isso a necessidade de recorrer às instituições financeiras sempre foi balizada pela administração.

Porém, em meio ao auge de suas conquistas em estudos e tecnologias avançadas, a receita do **"Grupo Agroz"** caiu vertiginosamente, por conta da escassez de novos recursos e da dificuldade em renegociações de contratos já existentes, isso fez com que o negócio entrasse em um esgotamento momentâneo, pois os recursos disponíveis eram suficientes apenas para às obrigações do dia-dia, o que acarretou na paralisação do desenvolvimento de produtos e na quebra da cadeia de sustentabilidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C25.

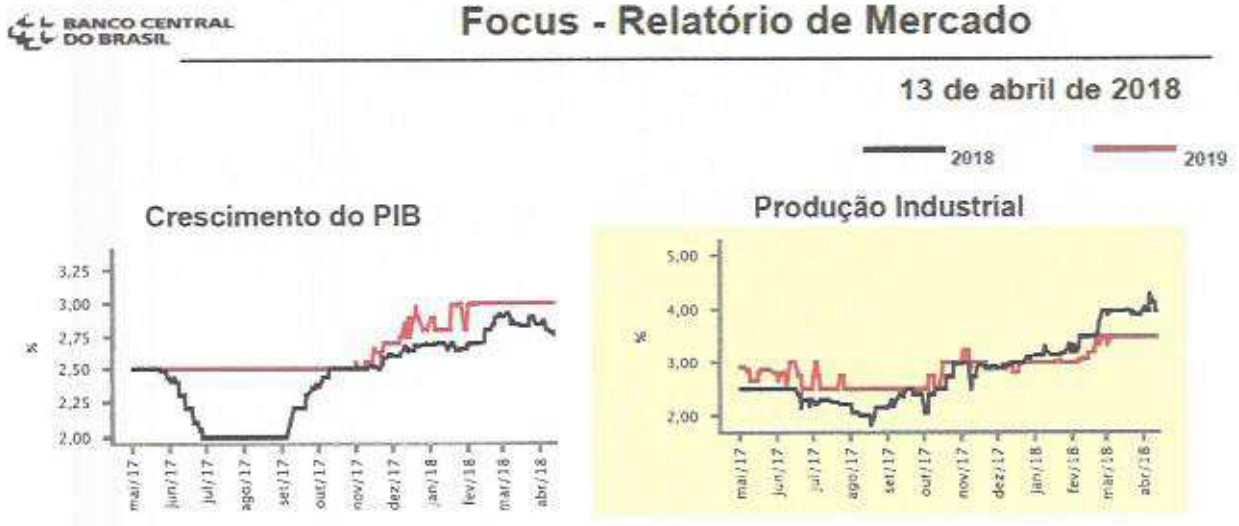
Muitas medidas importantes de contenção de recursos e de impacto no caixa foram tomadas, visando a redução de custos fixos, operacionais e recomposição do caixa, no entanto, o resultado não chegou a tempo de evitar as diversas ações que buscam a constrição do patrimônio das recuperandas. Desta forma, a necessidade de investimento passou a ser prioridade para as atividades do **"Grupo Agroz"**, pois as ações, então paralisadas pela falta de capital de giro, precisavam ser retomadas para o desenvolvimento das atividades de ponta das empresas.

Assim, visando manter as atividades da companhia e buscando equalizar seu passivo, o **"Grupo Agroz"** decidiu requerer a presente Recuperação Judicial.

2.3. Da Viabilidade Econômico-financeira

Embora o cenário econômico atual não demonstre rápida recuperação ou mesmo uma forte oscilação de aumento na circulação de bens e recursos financeiros, não podemos deixar de citar que uma parte da população brasileira tem esboçado uma singela recuperação, pautada principalmente pela mudança de hábitos, onde prioriza-se a qualidade e não a quantidade dos produtos/serviços consumidos, por outro lado as famílias brasileiras, notadamente às pertencentes as classes A e B, continuam consumindo produtos e serviços de maior valor agregado. Essa fatia do mercado que consome produtos/serviços de maior valor agregado é justamente a fatia do mercado que o **"Grupo Agroz"** consegue alcançar.

Contudo, o Boletim Focus[1], divulgado pelo Banco Central do Brasil[2] na última sexta-feira, 13/04/2018, prevê aumento tanto no PIB quanto na atividade industrial do Brasil para este ano e também para 2019. Acreditando nessa recuperação e empenhados em lutar contra todos os desafios que se apresentam na atual conjuntura econômica brasileira é que o **"Grupo Agroz"**, mais uma vez, se lança em busca do crescimento ordenado e sustentado.



[1] Relatório semanal divulgado pelo Banco Central do Brasil contendo resumo das expectativas de mercado a respeito de alguns indicadores da economia brasileira. https://www.bcb.gov.br/pec/GCI/PORT/readout/R20180413.pdf

[2] O Banco Central do Brasil é uma autarquia federal integrante do Sistema Financeiro Nacional, sendo vinculado ao Ministério da Fazenda do Brasil. www.bcb.gov.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C25.

2.4. Linhas de Negócios

2.4.1. Pecuária

A pecuária foi a primeira atividade a ser desenvolvida e explorada pelo **"Grupo Agroz"** que durante anos se pautavam na criação e comercialização de gado de corte, com foco nas raças Nelore e Simental. Neste contexto vale a pena comentar o árduo e nobre trabalho realizado no melhoramento genético dos animas destas raças.

O resultado de anos de pesquisas, investimentos em tecnologia e especialização de seus colaboradores fez com que em 2003 o **"Grupo Agroz"** iniciasse atividades de mapeamento genético de seus touros e, em 2004 produzisse o primeiro clone de um de seus animais, em laboratório nos Estados Unidos da América.

Logo em seguida, com base na *expertise* adquirida e buscando agregar valor ao negócio e elevar o seu *know-how*, o centro de pesquisas foi transferido para a identificação do gene da maciez e marmoreio da carne de gado e ainda na implementação do "Código Z". Assim, em 2007, foi criada a marca "Carnes Nobres Z", direcionada para um mercado consumidor que exige qualidade, maciez e cortes especiais que conferem a carne o status de iguaria, passando, então, a ser explorado por meio de parcerias comerciais com boutiques de carnes e distribuidores.

Atualmente o **"Grupo Agroz"** possui um plantel com animais de alto padrão genético, sendo reconhecido pela qualidade dos animais e pela genética apurada. A comercialização de animas e material genético é um dos portfólios do **"Grupo Agroz"** de maior lucratividade e potencial crescimento.

2.4.2. Cachaça Premium

Visando lançar um novo produto no mercado e também resgatar a história da cidade onde foi fundado o **"Grupo Agroz"**, nasceu a Cachaça do Barão. Com produção artesanal e de reconhecida qualidade, a Cachaça do Barão é comercializada em lojas especializadas em bebidas *premium* e uma boa parte da produção é direcionada à exportação.

A cachaça é produzida em 4 versões, que variam de acordo com o tempo de envelhecimento e com o recipiente na qual são armazenadas. Cada versão tem uma característica diferente e que agrada a diversos gostos e paladares.

2.4.3. Atividade Agrícola

Ao longo dos anos e após muita dedicação e estudos o **"Grupo Agroz"** tornou-se proprietário de 2.552 hectares de terras produtivas e bem localizadas, alinhado ainda, ao conhecimento prático de manejo de seus fundadores e colaboradores que, inicialmente decidiram pela exploração de cana de açúcar e laranja, fizeram com que as terras exploradas tivessem excelente rendimento de produção em ambas as culturas. Após, decidiu-se migrar toda a produção das terras para cana de açúcar e assim se mantém até os dias atuais.

Porém, por conta da crise enfrentada, o **"Grupo Agroz"** deixou de realizar investimentos e plantio nas terras e, como alternativa, foi forçado a explorar as terras por meio de parceria agrícola. Esta mudança de atuação não fez com o que negócio deixasse de ser atrativo, pelo contrário, o tornou o principal pilar de sustentação dos negócios, pois a necessidade de capital de giro para explorar terras era imensa e com a migração para a modalidade de parceria agrícola

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C25.

a necessidade de capital de giro foi reduzida significativamente. Neste segmento, seguro e sustentável, o **"Grupo Agroz"** tem contratos de parceria agrícola firmados para mais de 15 anos.

3. DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO

Visão Geral. O art. 50 da LRF traz um rol exemplificativo dos meios de recuperação econômicos e financeiros que poderão ser utilizados por empresas em recuperação judicial. O **"Grupo Agroz"**, no entanto, se reserva no direito de gozar de todos os meios previstos em Lei. Assim, para cumprimento do art. 53, I, da LRF, indicamos os principais meios que serão empregados na sua reestruturação e consequente recuperação:

3.1. Reestruturação operacional (Art. 50, *caput*). O **"Grupo Agroz"** envidará esforços para o efetivo cumprimento deste PRJ e para uma administração dirigida, monitorada e incentivada, convertendo princípios em recomendações objetivas, alinhando interesses com finalidade de preservar e aperfeiçoar a organização com transparência, equidade, prestação de contas e responsabilidade corporativa.

3.2. Oportunidades de negócios destinados a readequação das atividades (Art. 50, *caput*). Considerando a estrutura atual da empresa bem como as expectativas presentes e futuras, que deverão advir da reestruturação econômica e financeira que este PRJ propõe, o **"Grupo Agroz"** poderá abrir, transferir e encerrar filiais, adquirir bens, móveis e imóveis, ou negócios relacionados à sua atividade, e ainda, abertura de novos mercados, buscando sempre o incremento de suas operações e o cumprimento do PRJ. Com o objetivo de viabilizar sua reestruturação, o **"Grupo Agroz"** promoverá o aprimoramento das políticas de comercialização através de: *(i)* revisão e equalização dos contratos já firmados, desde que identificado o déficit operacional; *(ii)* busca de novos parceiros comerciais, objetivando sempre a rentabilidade operacional; *(iii)* ampliação das áreas de atuação, através de abertura e/ou reconquista de mercados e clientes.

3.3. Alienação de ativos, ou ainda, arrendamento (Art. 50, VII, XI e XVI). O **"Grupo Agroz"** poderá: (i) Alienar os bens do seu ativo, previamente relacionados no Laudo de Avaliação de Bens e Ativos (anexo II) na forma prevista no art. 60 c/c 142 da LRF, que não sejam objetos de garantia real, ou, ainda que sejam objetos de garantia real, desde que, haja a expressa concordância do credor, respeitando os preceitos do art. 50, §1º da LRF; e/ou (ii) Locar ou arrendar bens do seu ativo e, adicionalmente, se livres e desembaraçados, poderá ainda, onerar bens inclusive por meio de renovação de contratos já existentes buscando sempre adequar às necessidades do negócio e o cumprimento deste PRJ; e/ou (iii) Se necessária à sua reorganização econômico-financeira, poderão ainda, serem convertidos para uma Sociedade de Propósito Específica (SPE), bens ou qualquer de suas Unidades Produtivas Isoladas (UPI's) que não sejam objeto de garantia real ou, se objeto de garantia real, com expressa concordância do respectivo credor, observando o disposto no art. 60 c/c 142, da LRF.

No entanto, havendo motivos justificados, requerimento fundamentado, e, ainda, autorização judicial, o **"Grupo Agroz"** poderá alienar de forma excepcional, por outra modalidade, consoante ao art. 144 da LRF, respeitando para tanto, a anuência dos credores titulares dos bens objetos de garantia real, consoante ao §1º do art. 50 da LRF.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C25.

Em nenhuma hipótese haverá sucessão do adquirente da UPI em qualquer das dívidas e obrigações do **"Grupo Agroz"**, inclusive as de natureza tributária, trabalhista e decorrentes de acidente de trabalho, com exceção daquelas expressamente assumidas pela adquirente na forma do contrato que vier a ser celebrado entre as partes, nos termos do parágrafo único, do art. 60 da LRF. Tal disposição encontra abrigo no enunciado do Conselho da Justiça Federal aprovado na 1ª Jornada de Direito Comercial: *"Enunciado 47. Nas alienações realizadas nos termos do art. 60 da Lei 11.101/2005, não há sucessão do adquirente nas dívidas do devedor, inclusive nas de natureza tributária, trabalhista e decorrentes de acidente de trabalho"*.

3.4. Reorganização societária (Art. 50, II, III, IV e VI). O **"Grupo Agroz"** poderá realizar, no intuito de viabilizar o cumprimento integral deste PRJ, a qualquer tempo, após sua homologação, quaisquer operações de reorganização societária, tais como: (i) cisão, incorporação, fusão e transformação, dentro de seu grupo societário ou com terceiros; (ii) criar ou participar de Sociedade de Propósito Específico; (iii) mudança do seu objeto social ou qualquer outra alteração societária, respeitadas as regras previstas no Código Civil e legislação vigente à época, que dispõe sobre as Sociedades e ainda, (iv) associar-se a investidores que venham possibilitar ou incrementar as suas atividades, (v) podendo ainda aumentar seu capital social, desde que acompanhadas de medidas de revitalização e que não impliquem na inviabilidade do cumprimento do quanto proposto neste PRJ.

3.5. Novação da dívida e equalização de encargos (Art. 50, XII c/c. Art. 59). Este PRJ, uma vez aprovado em AGC, opera a novação de todos os créditos e obrigações a ele sujeito, em conformidade com o art. 50, XII e art. 59 da LRF, extinguindo-se a dívida originária, seus acessórios e concedendo novas condições para pagamento. As garantias originalmente contratadas continuarão válidas, no entanto, sob as novas condições resultantes da novação da dívida.

3.6. Fomento Junto aos Credores. Sem prejuizo ao cumprimento deste PRJ, o **"Grupo Agroz"** poderá buscar soluções junto aos Credores, como medida destinada a fomentar a sua atividade e atingir a sua capacidade operacional, assegurando condições de efetiva recuperação da empresa. Serão considerados Credores Financiadores aqueles credores que se enquadrarem nos termos do Cláusula 7 deste PRJ.

4. ESTRUTURAÇÃO DO INDIVIDAMENTO

4.1. Regra. A recuperação judicial atinge como regra, todos os créditos existentes até a data do ajuizamento do pedido, realizado em 16 de outubro de 2017, vencidos e vincendos, ainda que não relacionados pelo **"Grupo Agroz"** ou pelo administrador judicial, nos termos do art. 49 da LRF, salvo as exceções legais.

4.2. Créditos. Habilitados os Créditos, seja por pedido das Recuperandas, do Administrador Judicial, do credor detentor do crédito, de outro credor, do Ministério Público ou decorrente de decisão judicial, ainda que de forma retardatária, o seu pagamento respeitará as regras definidas neste PRJ. Neste sentido, as deliberações em AGC, não serão invalidadas em razão de posterior decisão judicial acerca da existência, quantificação ou classificação de Créditos (art. 39, §2º da LRF). A segunda relação de Credores, (art. 7ª, §2º da LRF), publicada e baseada nas informações e documentos colhidos na forma do §1º do art. 7º da LRF, alterada face às divergências, impugnações e habilitações,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C25.

consolidará o Quadro Geral de Credores (art. 18 da LRF), a ser homologado pelo Juízo da Recuperação e acarretará apenas alteração do *quantum* destinado por credor.

4.3. Créditos Ilíquidos. Os Créditos Ilíquidos estão integralmente sujeitos aos termos e condições deste PRJ e aos efeitos da Recuperação Judicial, nos termos do art. 49 da LRF. Assim, revestidos de liquidez e reconhecidos por decisão judicial e/ou arbitral, os Credores deverão habilitar seu respectivo crédito perante a Recuperação Judicial. Uma vez habilitado o crédito será provisionado e pago dentro dos critérios e formas previstas na Cláusula 6 deste PRJ, de modo que não prejudique todo o planejamento de geração de caixa e administração de pagamentos.

4.4. Créditos Retardatários. São aqueles que não constam na lista apresentada pelas Recuperandas e, também, não apresentaram suas habilitações tempestivamente. Esses Créditos Retardatários, uma vez reconhecidos como Créditos Concursais, por decisão judicial, arbitral ou acordo entre as partes, sujeitar-se-ão aos efeitos deste PRJ, em todos os aspectos e premissas, serão pagos de acordo com a classificação atribuída por este PRJ. Uma vez habilitado o crédito será provisionado e pago dentro dos critérios e formas previstas na Cláusula 6 deste PRJ, de modo que não prejudique todo o planejamento de geração de caixa e administração de pagamentos.

4.5. Créditos *Sub Judice*. Uma vez revestidos de liquidez, certeza e exigibilidade, por decisão judicial, arbitral ou acordo entre as partes, sujeitar-se-ão aos efeitos deste PRJ, em todos os aspectos e premissas, e serão pagos de acordo com a classificação atribuída por este PRJ. Uma vez habilitado o crédito será provisionado e pago dentro dos critérios e formas previstas na Cláusula 6 deste PRJ, de modo que não prejudique todo o planejamento de geração de caixa e administração de pagamentos.

5. REESTRUTURAÇÃO

5.1. Estimativa projetada. A demonstração da viabilidade econômico-financeira do **"Grupo Agroz"** está consolidada neste PRJ, em observância das premissas adotadas no laudo econômico-financeiro (Anexo I), tomando por base as expectativas do mercado e as estimativas projetadas pela administração no período compreendido entre 2018 a 2035.

5.2. Quitação. Com o pagamento dos créditos na forma estabelecida neste PRJ, haverá a quitação automática, irrestrita e irrevogável da dívida sujeita a este PRJ, incluindo juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a ocorrência da quitação, os Credores nada mais poderão reclamar acerca dos referidos créditos e obrigações contra o **"Grupo Agroz"**, sendo que, o comprovante de depósito e/ou recibo assinado pelo Credor, servirá de prova de quitação das respectivas liquidações.

5.3. Meio de Pagamento. Os valores devidos aos Credores, nos termos deste PRJ, serão pagos por meio de transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor. Os Credores deverão indicar os dados da conta bancária de sua titularidade em até 15 (quinze) dias antes da data do início dos pagamentos, para que sejam efetuados os Créditos devidos. Não serão permitidos pagamentos em contas de terceiros, ao menos que autorizadas judicialmente. A indicação da conta bancária deverá ocorrer necessariamente através do endereço eletrônico

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C25.

rj@agrozurita.com.br e/ou através de correspondência direcionada ao departamento financeiro localizado na Praça Barão de Araras, 372, Centro, Araras – SP, CEP 13.600-010. Os pagamentos que não forem realizados em razão do Credor não ter informado sua conta bancária, não serão considerados como descumprimento deste PRJ, bem como não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios, ficando os valores no caixa da devedora até que o credor regularize a sua situação.

5.4. Data do pagamento. Os pagamentos ocorrerão na forma estipulada nos itens abaixo, todavia, na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação deste PRJ estar prevista para ser realizada ou satisfeita em dia que não seja considerado útil, o referido pagamento ou obrigação deverá ser realizada ou satisfeita, conforme o caso, no dia útil subsequente.

5.5. Valores não resgatados. Os pagamentos que não forem realizados em razão do Credores não terem informado suas contas bancárias ou correspondência direcionada ao departamento financeiro e/ou não terem solicitado o novo agendamento não serão considerados vencidos, tampouco será considerado como descumprimento deste PRJ, sendo respeitado as condições e prazos previstos neste PRJ, sem a incidência de qualquer remuneração adicional.

5.6. Compensação de Crédito. Eventuais Créditos habilitados poderão ser compensados com Créditos detidos pelo **"Grupo Agroz"** frente aos respectivos Credores, ficando eventual saldo sujeito às condições deste PRJ. Neste caso, a compensação extinguirá ambas as obrigações. A não compensação ora prevista, não acarretará a renúncia ou liberação por parte do **"Grupo Agroz"** de qualquer crédito que possa ter contra os Credores.

5.7. Depósitos Recursais. Deverão ser liberados em favor dos respectivos Credores até o limite do seu respectivo crédito. A diferença se for excedente, deverá ser liberada em favor do **"Grupo Agroz"**, no entanto, se o depósito recursal for inferior ao Crédito habilitado, o **"Grupo Agroz"** deverá liquidar a diferença na forma de pagamento proposta neste PRJ.

5.8. Cessão de Créditos e Direitos. Os Credores poderão ceder seus respectivos Créditos e direitos, observando os ditames do art. 290 do Código Civil, devendo os respectivos cessionários acusar o recebimento da cópia deste PRJ, reconhecendo assim, que o Crédito, objeto da cessão estará sujeito às suas condições, por tratar-se de crédito sujeito aos efeitos da recuperação judicial, consoante ao art. 49 da LRF. Caso o **"Grupo Agroz"** não seja notificado de eventuais cessões, o cessionário não poderá reclamar de pagamento realizado ao cedente.

6. LÍQUIDAÇÃO DE PASSIVO

6.1. Credores Trabalhistas. Atualmente, os titulares de Créditos trabalhistas, estão representados por 193 (cento e noventa e três) credores, no montante de R$ 3.861.090,36 (três milhões, oitocentos e sessenta e um mil, noventa reais e trinta e seis centavos).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C25.

Forma de Pagamento:

(i) Créditos de natureza salarial (art. 54, § único). Os créditos de natureza estritamente salarial que integram a Lista de Credores, até o limite de 05 (cinco) salários mínimos por trabalhador, vencidos nos 03 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial, serão pagos em até 30 (trinta) dias após a homologação judicial da aprovação do PRJ, sem a incidência de multas, mediante a quitação integral do contrato de trabalho de todas as dívidas dele decorrente, ressalvadas eventuais diferenças em verbas e valores ainda *sub judice*.

(ii) Demais créditos derivados da Legislação Trabalhista ou decorrentes de acidente de trabalho (art. 54, *caput*). Os demais créditos derivados da Legislação do Trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, respeitado o limite de 150 (cento e cinquenta) salários mínimos, que integram a Lista de Credores serão pagos em até 12 (doze) parcelas, mensais e consecutivas, contados a partir de 30 (trinta) dias da homologação judicial da aprovação do PRJ, sem a incidência de multas, mediante a quitação integral do contrato de trabalho de todas as dívidas dele decorrente, ressalvadas eventuais diferenças em verbas e valores ainda *sub judice*.

(iii) Superiores a 150 salários mínimos. O saldo dos créditos que ultrapassem o limite de 150 (cento e cinquenta) salários mínimos será pago na forma prevista no item (i) da Cláusula 6.2 deste PRJ, conforme disposição do art. 83 incisos I e IV, alínea c da LRF.

6.2. Demais Credores Concursais

6.2.1. Credores com Garantia Real. Atualmente, os titulares de Créditos com garantia real, estão representados por 2 (dois) credores, no montante de R$ 2.212.116,05 (dois milhões, duzentos e doze mil, cento e dezesseis reais e cinco centavos).

6.2.2. Credores Quirografários. Os titulares de créditos quirografários estão representados por 263 (duzentos e sessenta e três) credores, no montante de R$ 239.074.627,96 (duzentos e trinta e nove milhões, setenta e quatro mil, seiscentos e vinte e sete reais e noventa e seis centavos).

6.2.3. Credores enquadrados como Microempresas e Empresas de Pequeno Porte. Os titulares de créditos enquadrados como microempresas e empresas de pequeno porte, estão representados por 236 (duzentos e trinta e seis) credores, no montante de R$ 1.336.166,56 (um milhão, trezentos e trinta e seis mil, cento e sessenta e seis reais e cinquenta e seis centavos).

Forma de pagamento: será aplicado um deságio de 70% (setenta por cento) sobre o valor nominal do crédito concursal habilitado, sendo o saldo remanescente de 30% (trinta por cento) pago em 15 (quinze) anos, acrescidos de juros e correção monetária conforme disposto no item 6.3. abaixo, com carência total de 20 (vinte) meses a partir de 30 dias da decisão judicial que homologar a aprovação deste PRJ, seguindo o critério abaixo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C25.

- **1º ANO** – 1% do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescido de juros e atualização monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

- **2º ANO** – 2% do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescido de juros e atualização monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

- **3º ANO** – 3% do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescido de juros e atualização monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

- **4º ANO** – 4% do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescido de juros e atualização monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

- **5º ANO** – 5% do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescido de juros e atualização monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

- **6º ANO** – 5% do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescido de juros e atualização monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

- **7º ANO** – 5% do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescido de juros e atualização monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

- **8º ANO** – 5% do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescido de juros e atualização monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

- **9º ANO** – 10% do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescido de juros e atualização monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

- **10º ANO** – 10% do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescido de juros e atualização monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

- **11º ANO** – 10% do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescido de juros e atualização monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

- **12º ANO** – 10% do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescido de juros e atualização monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

- **13º ANO** – 10% do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescido de juros e atualização monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

- **14º ANO** – 10% do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescido de juros e atualização monetária, sempre no último dia útil de cada mês;

- **15º ANO** – 10% do principal formado ao final do período de carência, em 12 parcelas, iguais e sucessivas, acrescido de juros e atualização monetária, sempre no último dia útil de cada mês.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C25.

6.3. Correção Monetária e Juros. Os créditos descritos no 6.2 acima serão pagos acrescidos de correção mensal calculada pela Taxa Referencial – TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil – BACEN, acrescido de juros de 1,5% a.a. (um vírgula cinco por cento ao ano), contados a partir da data do pedido de Recuperação Judicial e serão calculados sobre os créditos inscritos na lista de Credores deduzidos os pagamentos já efetuados em meses anteriores.

7. CREDORES FINANCIADORES.

Os Credores que aderirem e submeterem todos seus créditos aos termos deste PRJ, inclusive aqueles não sujeitos a recuperação judicial, em virtude do disposto no art. 49, §§ 3º e 4º, da LRF, poderão ser considerados credores financiadores de acordo com os critérios objetivos abaixo especificados. As recuperandas deixarão à disposição do Ilmo. Administrador Judicial toda e qualquer adesão de Credores a esta cláusula, para que, de forma transparente, o mesmo possa transmitir as informações necessárias aos interessados.

7.1. Fornecedores / Clientes / Financeiros / Outros. Serão considerados "financiadores" todos aqueles Credores que optarem por manter o fornecimento e/ou aquisição de produtos, materiais e/ou serviços de forma continuada, concederem novas linhas de créditos e/ou liberação de novos recursos, ou, ainda, autorizar a liberação de ativos financeiros que decorram de venda de imóveis garantidos por hipoteca, alienação fiduciária ou outra modalidade, nos termos da seguinte regra única e aplicável a todos os Credores que assim optarem, limitado às necessidades operacionais da empresa.

(i) **Regra.** Os Credores que concederem ao "**Grupo Agroz**" na proporção mínima de R$ 1,00 (um real) de nova operação para cada R$ 1,00 (um real) de dívida sujeita ou não aos efeitos deste PRJ, poderão efetuar negociações com as recuperandas, as quais deverão seguir os seguintes limites: (i) prazo de até 15 (quinze) anos para pagamento; (ii) eliminação de até 100% do deságio; (iii) carência para início de pagamento de até 2 (dois) anos.

(ii) **Disposição Geral.** A previsão de pagamentos preferenciais é uma faculdade concedida a todos os credores para recebimento de seus créditos nos termos do regramento acima, aplicando-se, portanto, de forma igualitária a todos os credores. Ela se justifica uma vez que a celebração de novos contratos para a aquisição de produtos, aditivados ou alterados, de um lado, conforme o caso, a concessão de novas linhas de financiamentos ou liberação de garantia de outro, são medidas necessárias para preservar o valor do "**Grupo Agroz**" de modo a maximizar os valores a serem distribuídos entre os demais credores. Esses pagamentos preferenciais têm fundamento no art. 67, parágrafo único da LRF, na medida em que tais credores são colaborativos e continuarão fornecendo produtos e/ou serviços e/ou concedendo novas linhas de créditos e/ou renunciando garantias, o que lhes asseguraria preferência no recebimento de seus Créditos na hipótese de decretação de falência.

7.2. Credores Aderentes (não sujeitos à Recuperação Judicial). Serão considerados "*financiadores aderentes*" aqueles que optarem por receber seus créditos nos termos deste PRJ, mediante celebração de termo de adesão:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C25.

(i) **Regra.** Os termos de adesão deverão ser apresentados formalmente por correspondência a ser protocolizada no departamento financeiro das recuperandas, localizado na Praça Barão de Araras, n° 372, Centro, Araras – SP, CEP 13.600-010, que deverá conter proposta de recebimento parcelado em até 15 (quinze) anos para pagamento e carência de até 2 (dois) anos para início de pagamento do principal.

8. DÍVIDA TRIBUTÁRIA

O **"Grupo Agroz"** objetivará a solução do seu passivo tributário por meio de parcelamento especial, conferido por Lei específica e constitucional que venha a dispor e, na falta, conforme Leis gerais de parcelamento, sendo certo que as recuperandas poderão, inclusive, valer-se de demandas jurídicas para que possam obter o melhor parcelamento da sua dívida tributária por conta do regime de recuperação judicial a qual está submetida.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

O objetivo deste PRJ é permitir que o "**Grupo Agroz**" mantenha seus postos de trabalho, geração de emprego, renda e tributos para o ambiente em que se encontra. Tais ações proporcionarão ao "**Grupo Agroz**" condições necessárias para a reestruturação das atividades e, consequentemente *"a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos Credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômico"* (*in verbis*, art. 47 da LRF). Através deste PRJ, a administração do "**Grupo Agroz**" busca reestruturar suas operações de modo a permitir a sua continuidade, bem como a preservação e efetiva melhora do seu valor econômico e de seus ativos, tangíveis e intangíveis, e o pagamento de seus Credores, como dito, nos termos e condições apresentadas.

Este Plano de Recuperação Judicial vinculará as Recuperandas e todos os seus Credores, bem como os seus respectivos cessionários e sucessores às ferramentas necessárias para a condição de recuperação, preservando as relações entre Credor e devedor.

A partir da Homologação do PRJ as ações e execuções então em curso contra as Recuperandas, seus sócios, afiliadas e garantidores, avalistas ou fiadores, ficarão suspensas, e os nomes destes serão excluídos do rol dos órgãos de proteção ao credito (Serasa, SPC, entre outros), sendo que os respectivos credores deverão buscar a satisfação de seus créditos conforme os exclusivos termos e condições previstos neste PRJ. Uma vez cumpridos todos os pagamentos previstos neste PRJ, os Credores automaticamente liberam todos os avais e as garantias fidejussórias outorgadas pelos sócios das recuperandas, e seus respectivos cônjuges, e/ou afiliadas e garantidores.

Os pagamentos que não forem realizados em razão dos Credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento do PRJ. Caso o credor não forneça os seus dados dentro do prazo dos pagamentos, os valores devidos a este credor determinando ficarão no caixa da empresa. Após o pagamento integral dos créditos nos termos e formas estabelecidos neste Plano, os respectivos valores serão considerados integralmente quitados e o respectivo credor dará a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais reclamar a qualquer título, contra quem quer que seja, sendo inclusive obrigado a fornecer, se o caso, carta de anuência, nos casos de títulos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C25.

protestados. Os credores também concordam com a imediata suspensão da publicidade dos protestos, enquanto a recuperação estiver sendo cumprida, ordem esta que poderá ser tomada pelo Juiz da recuperação a pedido das recuperandas desde a data da concessão da Recuperação.

A decretação de inviabilidade de uma das cláusulas/itens deste PRJ não contaminará os demais dispositivos, permanecendo inalteradas e aproveitadas.

Decorridos 02 (dois) anos da concessão da recuperação judicial, sem que haja o descumprimento de quaisquer dispositivos deste PRJ vencidas neste período, poderá o **"Grupo Agroz"** requerer ao Juízo da Recuperação o encerramento do processo de recuperação judicial, consoante ao arts. 61 e 62 da LRF.

O Juízo da Recuperação será o foro competente para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda deste PRJ, até o encerramento do processo de recuperação judicial.

10. ANEXOS

Anexo I - Laudo Econômico-Financeiro

Anexo II - Laudo de Avaliação de Bens e Ativos

Araras - SP, 20 de abril de 2018.

AGROZ ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA

AGROZ AGRÍCOLA ZURITA S.A

AGROZ HOLDING LTDA

AGROZ PECUÁRIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BEBIDAS ZURITA LTDA

Beatrice Bolliger Zurita

BEATRICE BOLLIGER ZURITA – EPP

IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA - EPP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C25.

AGROZ
AGROPECUÁRIA ZURITA

Grupo AgroZ

Araras - SP

EXM Partners

Anexo I

Laudo Econômico-Financeiro

Abril de 2018

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

Índice analítico

I. Sumário executivo;

II. Visão geral do mercado e do setor;

III. Sobre a Grupo AgroZ;

IV. Metodologia e premissas;

V. Projeção do resultado operacional;

VI. Glossário e fontes de pesquisa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

Índice analítico

I. **Sumário executivo;**

II. Visão geral do mercado e do setor;

III. Sobre a Grupo AgroZ;

IV. Metodologia e premissas;

V. Projeção do resultado operacional;

VI. Glossário e fontes de pesquisa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

I. Sumário executivo

Notas de ressalva

No contexto do processo de Recuperação Judicial, **o Grupo AgroZ** (“Grupo”), contratou a **EXM Partners** para a elaboração do Laudo Econômico-Financeiro (“Laudo”), anexo obrigatório ao Plano de Recuperação Judicial (PRJ), conforme previsto no art. 53 da Lei 11.101/05.

As informações a seguir são relevantes e devem ser integralmente lidas:

1. Este Laudo é de âmbito público e foi desenvolvido com a finalidade de suportar as informações contidas no PRJ do processo em questão (Autos n° 1005630-13.2017.8.26.0038);

2. As projeções e análises do presente Laudo foram elaboradas com base em: (i) Informações públicas relevantes, incluindo estudos setoriais, pesquisas e análises econômicas e de mercado; (ii) Demonstrativos financeiros, relatórios gerenciais e informações diversas fornecidos pela administração do Grupo, referentes aos exercícios de 2014, 2015, 2016 e 2017; (iii) Discussões com profissionais da administração;

3. A **EXM Partners** não assume qualquer responsabilidade pelas informações disponibilizadas pela administração do Grupo, não sendo solicitada a realizar e não realizando processos de auditoria nos demonstrativos financeiros fornecidos, pendências e contingências existentes de qualquer gênero;

4. Na metodologia utilizada para a projeção do resultado operacional, os cenários macro e microeconômico são presumidos com base em relatórios e pesquisas de fontes confiáveis e criteriosamente analisadas, porém tratam-se de análises sujeitas a incertezas, sendo baseadas em diversos fatores que estão fora do nosso controle e do controle da administração, sendo assim, este Laudo constitui uma mera estimativa dos seus resultados futuros;

5. Não é aconselhada a análise parcial ou de trechos isolados deste Laudo, bem como a utilização do mesmo para finalidades diferentes do escopo para qual ele foi produzido;

6. As estimativas constantes neste Laudo foram aprovadas pela administração e gestão do Grupo e refletem as expectativas quanto ao desempenho futuro dos negócios, dada a estratégia a ser adotada nos próximos anos, comtemplando o processo de recuperação judicial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

Índice analítico

I. Sumário executivo;

II. Visão geral do mercado e do setor;

III. Sobre a Grupo AgroZ;

IV. Metodologia e premissas;

V. Projeção do resultado operacional;

VI. Glossário e fontes de pesquisa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

II. Visão geral do mercado e do setor

Gado de elite

- O gado de elite é o resultado do melhoramento genético entre as raças. Para chegar a esse resultado o animal recebe tratamento especializado com um manejo diferenciado, desde o nascimento até a idade adulta o que engloba alimentação, acomodação, acompanhamento veterinário, entre outros;
- Segundo especialistas, chegar ao que os criadores consideram gado de elite, de 100 bezerros escolhidos após o nascimento, apenas em média 10 animais são reconhecidos como gados de elite;
- A raça Simental tem origem na Suíça, na montanhosa região do vale do rio Simen, e possui uma ótima flexibilidade genética, com facilidade cruzamento com outras raças. A boa qualidade da carne e a produtividade são as características da raça, junto à facilidade de adaptação ao clima brasileiro;
- A raça Nelore, correspondente ao ongole da Índia, domina a pecuária brasileira. A raça é uma das mais expressivas do mundo pela excelência na produtividade, seja de corte ou leiteira. Sua eficiência vem sendo aperfeiçoada, principalmente nos últimos anos, em virtude dos investimentos em melhoramentos genéticos;
- A raça Nelore represente *80%* da indústria da carne no país sendo direcionada quase que exclusivamente à produção de carne, embora na sua origem a raça tenha sido utilizada para a exploração leiteira;
- O Nelore possui a carcaça mais próxima dos padrões exigidos pelo mercado, por apresentar porte médio, ossatura fina, leve, porosa e menor proporção de cabeça, patas e vísceras, conferido excelente rendimento nos processos industriais.





EXM Partners

Fonte: 1. Scot Consultoria; 2. Valor Econômico; 3. FarmaNews; 4. USDA; 5. ABPA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

II. Visão geral do mercado e do setor

Mercado de Carne Bovina

- O Brasil é o dono do 2º maior rebanho bovino do Mundo, com 226,03 milhões de cabeças de gado, apenas atrás da Índia, com 303 milhões;
- Como produtor de carne Bovina, também ocupa 2º posição, com uma produção anual em 2017 de 9,28 milhões de toneladas, atrás apenas dos EUA (11,38 milhões t);
- Em média um brasileiro consome 35,8 Kg de carne por ano;
- Em março de 2017, a Policia Federal deflagrou a operação "Carne Fraca", que investigava o envolvimento de fiscais do Ministério da Agricultura em um esquema de liberação irregular de licenças de frigoríficos. Entre envolvidos estavam os maiores frigoríficos do Brasil, como BRF e JBS;
- O efeito imediato foi uma crise de confiança internacional no produto brasileiro. O impacto gerou um desequilibro na cadeia produtora, como suspensão/embargos ao produto brasileiro e consequente redução dos abates e queda nos preços do boi gordo;
- A partir de agosto as exportações passaram a reagir, já que a demanda internacional está em expansão e a crise começou a ser controlada;
- Em 2018 é projetado a melhora da demanda interna, devido a recuperação da renda real da população e redução nos níveis de desemprego, fatores que favorecem a retomada dos preços;
- O crescimento das exportações de carne bovina é estimado em uma média de *3,0%* ao ano.

EXM Partners

Fonte: 1. Scot Consultoria; 2. Valor Econômico; 3. FarmaNews; 4. USDA; 5. ABPA.

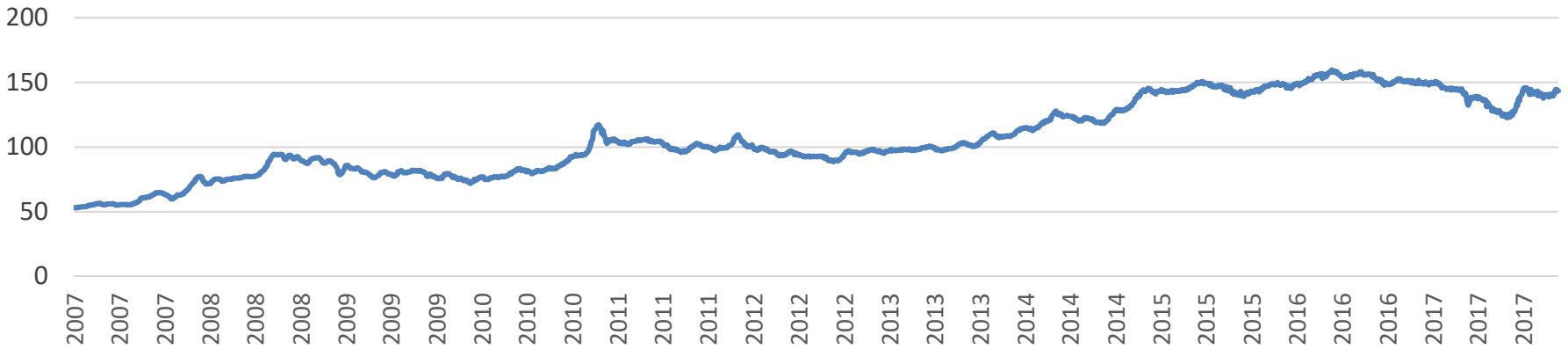
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

II. Visão geral do mercado e do setor

Mercado Nacional de Carne Bovina

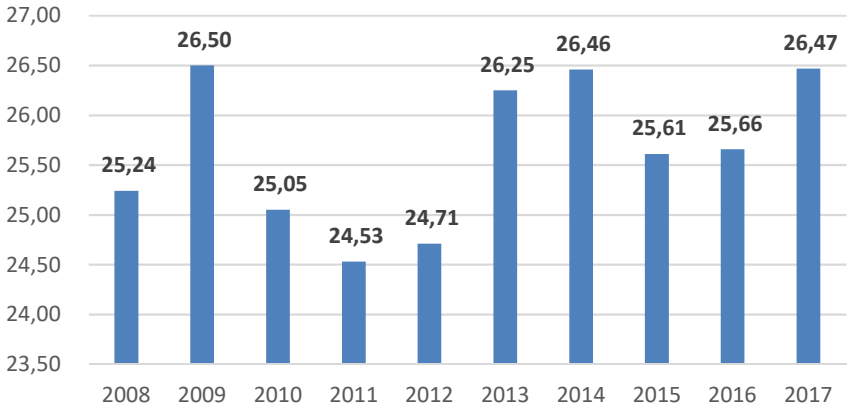
Indicador Boi Gordo ESALQ/BM&F Bovespa

(À vista R$/@)

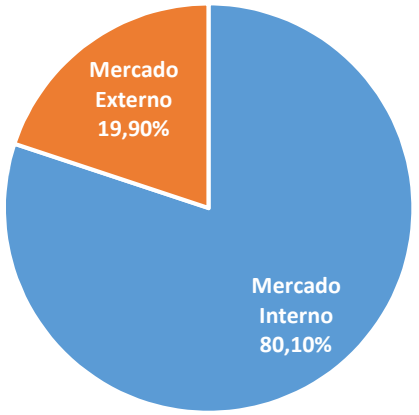


Consumo per Capita de Carne Bovina

(Kg/hab/ano)



Destino da Produção Nacional de Carne Bovina em 2016 *(%)*



EXM Partners

Fonte: 1. MAPA - Projeções do Agronegócio. Brasil 2016/17 a 2026/27. 2.ABPA. Elaborado por EXM Partners.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

II. Visão geral do mercado e do setor

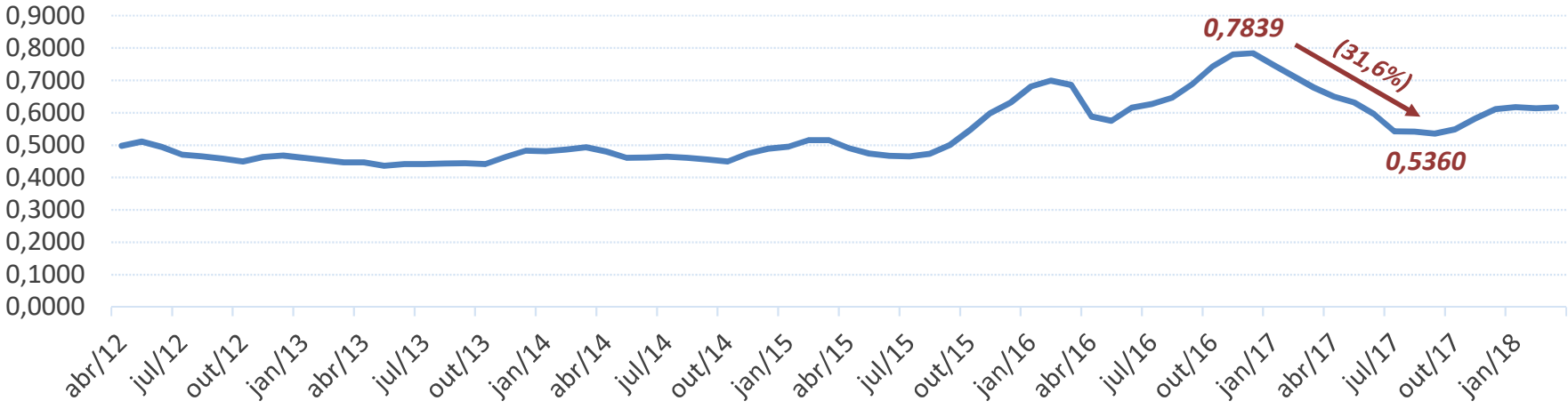
Cana-de-açúcar

- O mercado continua pressionado pelas perspectivas de **grande oferta mundial de açúcar** nas safras 2017/18 e 2018/19. Na Índia, segundo maior produtor mundial, as monções dentro da média este ano alimentam expectativas positivas para a próxima safra no país;[1]

- Com a baixa da cotação do açúcar no mercado internacional, os produtores de cana foram levados a dar mais ênfase à produção de etanol, de modo a recompor o seu fluxo de caixa. O resultado é que, nas últimas três semanas, os **preços do álcool hidratado**, com o aumento da oferta, **tiveram uma queda de *21%*** nas usinas do Estado de São Paulo, segundo a consultoria Datagro;[2]

Valores de ATR mensal - Consecana do Estado de São Paulo²

(R$/Kg ATR)



Fonte: 1. Valor Econômico;
2. UDOP - Tabela Consecana São Paulo. Elaborado por EXM Partners.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

II. Visão geral do mercado e do setor

Cachaça

- De acordo com dados da Euromonitor International, as vendas de cachaça recuaram *3,6%* em volume em 2016, para R$ 501,5 milhões de litros. Para 2017, a consultoria estima queda de *2%*, chegando a 491,5 milhões de litros;[1]

- A pesquisa observou que ***90%* da cachaça vendida no Brasil é de baixo valor agregado** (com preços inferiores a R$ 20 por litro);

- Na contra-mão do mercado de baixo valor, as **cachaças artesanais** (*"premium"*), que representam ***10%* do volume** consumido no país, mantêm ritmo de **crescimento** com forte potencial continuidade deste cenário para os próximos anos.



Fonte: 1. Valor Econômico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

Índice analítico

I. Sumário executivo;

II. Visão geral do mercado e do setor;

III. Sobre a Grupo AgroZ;

IV. Metodologia e premissas;

V. Projeção do resultado operacional;

VI. Glossário e fontes de pesquisa.

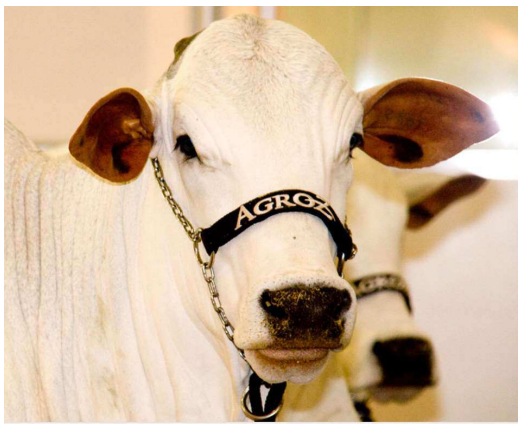
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

III. Sobre a Grupo AgroZ

Breve descrição

Fundação:	2001.
Localização:	Araras - SP.
Atuação:	• Melhoramento genético de gados PO (Puro de Origem) das raças **Nelore e Simental Sul-africano**; • Parceria na produção e comercialização de **carnes nobres**; • Produção e comercialização de **cachaça *premium;*** • Parceria agrícola na produção de **cana-de-açúcar**; • Locação de máquinas e implementos.
Marcas:	• Cachaça do Barão • Carnes Z
Funcionários: *(Março de 2018)*	45





Fonte: 1. Companhia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

III. Sobre a Grupo AgroZ

Histórico

2001	Fundação do Grupo Agroz, início da produção da cachaça do Barão.
2002	Início do plantio de laranja. Na pecuária, iniciou-se o processo de sexagem de sêmen (centrifugação).
2003	O Grupo iniciou mapeamento genético do DNA de seus touros.
2004	Produção do primeiro clone de Lady Kyaroo, vaca Simental em laboratório nos EUA.
2006	Implementação da técnica de identificação do gene de maciez e marmoreio da carne.
2007	Criação da marca Carnes Nobres Z.
2012	Implementação do Código Z. Características que conferem maior valor agregado ao gado Nelore e Simental.
2013	Após percorrer uma carreira nacional e internacional de sucesso de mais de 40 anos no Grupo Nestlé, Ivan Zurita assume inteiramente a gestão do Grupo AgroZ.
2014	Vislumbrando problemas com a escassez de crédito, o Grupo decide explorar as terras destinadas ao cultivo de cana-de-açúcar no formato de parcerias com terceiros.
2017	Mesmo com vasta experiência e know-how nos segmentos explorados, o Grupo AgroZ foi diretamente atingido pela crise financeira e política que vem atravessando o país. Surpreendido com a redução da oferta de crédito, acarretando em indisponibilidade de capital de giro e, consequentemente, provocando um déficit diante das obrigações assumidas, o Grupo AgroZ decide entrar com o pedido de Recuperação Judicial.

Fonte: 1. Companhia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

III. Sobre a Grupo AgroZ

Empresas do Grupo

Razão Social	CNPJ	Constituição
Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda. "Em Recuperação Judicial"	05.596.908/0001-23	2003
Agroz Agrícola Zurita S.A. "Em Recuperação Judicial"	00.766.764/0001-92	2011
Agroz Holding Ltda. "Em Recuperação Judicial"	13.822.360/0001-10	2011
Agroz Pecuária, Indústria e Comércio de Bebidas Zurita Ltda. "Em Recuperação Judicial"	04.336.133/0001-94	2001
Ivan Fabio de Oliveira Zurita - EPP	29.208.059/0001-51	2017
Beatrice Bolliger Zurita - EPP	29.068.138/0001-04	2017

Fonte: 1. Companhia.

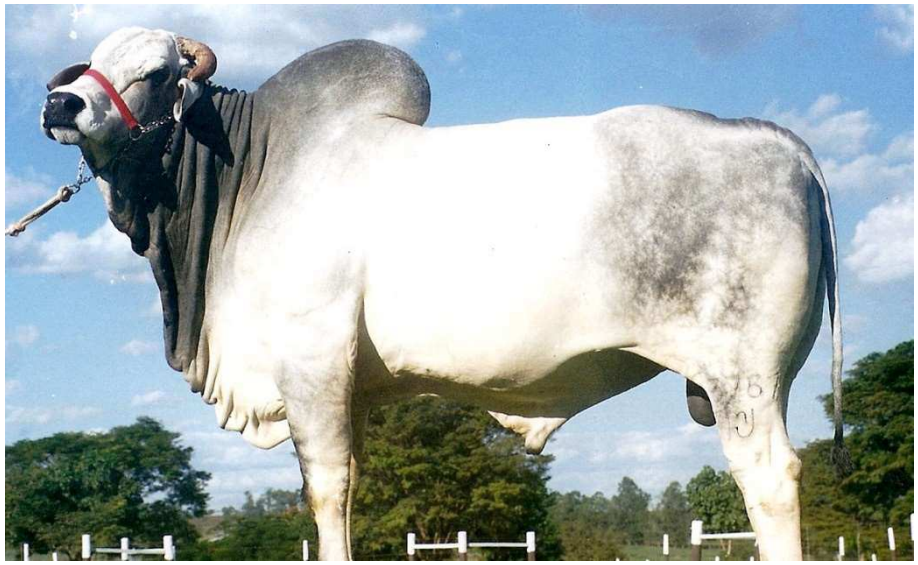
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

III. Sobre a Grupo AgroZ

Pecuária

- Desde o final da década de 90 o Grupo AgroZ investe na pecuária e foi a pioneira na criação da raça **Simental Sul-africano** no Brasil, que trouxe **qualidade e precocidade** às produções dos já tradicionais criadores de Nelore;
- Na vanguarda da genética, a AgroZ, já em 2003, fazia nos EUA o mapeamento genético do DNA de seus touros, identificando os genes de maciez e marmoreio. No ano seguinte, surpreendeu o Brasil ao produzir, em laboratório americano, o clone de Lady Kyaroo, vaca simental. Depois, em 2006, adotou a técnica da sexagem de embrião, utilizando material do touro Bantu, outra revolução;
- **Atua na produção e venda de reprodutores e matrizes de primeira linha.**





Fonte: 1. Companhia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

III. Sobre a Grupo AgroZ

Cachaça do Barão

- A mais avançada tecnologia é empregada na produção da Cachaça do Barão. A aguardente apreciada pelos mais exigentes paladares é resultado de muitos anos de pesquisa e dedicação, e está atualmente entre as melhores cachaças *premium* do Brasil;
- Bebida nobre, a Cachaça do Barão é produzida em 4 versões: **Ouro, Prata Jequitibá, Prata Amendoim e Reserva Especial**;
- A cachaça Reserva Especial é envelhecida por cinco anos e boa parte de sua produção é exportada.





Fonte: 1. Companhia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

III. Sobre a Grupo AgroZ

Carnes Z

- De olho na demanda por carne padronizada e de qualidade, o Grupo AgroZ criou sua própria grife através do projeto Carnes Nobres;
- A Carne Z provém de animais que simbolizam a união da melhor genética dos reprodutores Simental de linhagem sul-africana do Grupo AgroZ com matrizes Nelore diferenciadas, oriundas do próprio rebanho ou de parceiros;
- É através da utilização de genética diferenciada, tecnologia, alimentação apropriada e acompanhamento técnico especializado, que o Grupo AgroZ garante uma carne com cortes padronizados com relação ao tamanho, cor, maciez e suculência;
- Os principais cortes oferecidos são: Ancho Porcionado, Assado de Tira, Bananinha, Chorizzo, Chorizzo Gold Porcionado, Coração da Alcatra, Costela Minga, Costela Quadrada, Filé Mignon, Fraldão Grill, Maminha, Ossobuco, Picanha Nobre Zurita, Prime Rib, Shoulder Steak, Short Rib.





Fonte: 1. Companhia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

Índice analítico

I. Sumário executivo;

II. Visão geral do mercado e do setor;

III. Sobre a Grupo AgroZ;

IV. Metodologia e premissas;

V. Projeção do resultado operacional;

VI. Glossário e fontes de pesquisa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

IV. Metodologia e premissas

AGROZ AGROPECUÁRIA ZURITA

Premissa	Descrição
Metodologia	• Projeção do resultado operacional (EBITDA - *Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization*).
Moeda	• Utilizou-se como moeda o Real (BRL); • Não foi considerado qualquer efeito inflacionário nas receitas, bem como nos custos e despesas aplicáveis.
Data base	• 19/04/2018 • As projeções contemplam o horizonte de 18 anos.

EXM Partners

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

IV. Metodologia e premissas

Premissa	Descrição

Receita Bruta	• A projeção da Receita Operacional Bruta foi modelada separadamente entre os segmento de atuação do Grupo, seguindo as seguintes classificações:
	  • Cana;
	  • Grãos;
	  • Pecuária;
	  • Cachaça; e
	  • Bens.

Deduções da receita	• Considerou-se as alíquotas de ICMS, PIS, COFINS de acordo com o regime de tributação das empresas, incidentes sobre as linhas de receita e ponderadas pelo *mix* e destino dos produtos.

*Todos os parâmetros foram fornecidos pela Empresa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

IV. Metodologia e premissas

AGROZ
AGROPECUÁRIA ZURITA

Premissa	Descrição
	Pecuária: • Considerou-se como custo da atividade "Pecuária" os Itens: ração, silagem, nitrogênio líquido, aquisição de vacas receptoras, serviços e medicamentos veterinários e outros gastos gerais. Variáveis pelo volume de embriões e animais vendidos.
Custo do produto vendido (CPV)	**Cachaça:** • Considerou-se como custos variáveis da atividade "Cachaça" os itens: lacre plástico, rolhas, tampa de madeira, caixa de papelão, garrafa, rótulos, contra-rótulos, cartucho para garrafa, cana in natura, corte/carregamento/transporte de cana e fermento. Variáveis pelo volume de cachaça produzida. • Considerou-se como custos fixos da atividade "Cachaça" os itens: mão-de-obra, manutenção da caldeira, moenda e tonéis de madeira.

EXM Partners

*Todos os parâmetros foram fornecidos pela Empresa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

IV. Metodologia e premissas

Premissa	Descrição
	Despesas administrativas • Considerou-se como despesas administrativas as referentes à administração corporativa, localizada em Araras/SP, contemplando a mão-de-obra, prestadores de serviço (PJ's) e despesas gerais, bem como as despesas com mão-de-obra nas fazendas em que o plantel da pecuária se encontra. Ambas despesas foram projetadas de forma fixa, com base no histórico recente da companhia.
Despesas operacionais	
	Despesas comerciais • As despesas comerciais foram divididas entre comissões na venda de gado (*12,50%* da Receita de Vendas) e fretes sobre vendas de cachaça (R$ 1,51 por garrafa vendida). Ambas despesas foram projetadas com base no histórico da companhia e práticas de mercado.

*Todos os parâmetros foram fornecidos pela Empresa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

Índice analítico

I. Sumário executivo;

II. Visão geral do mercado e do setor;

III. Sobre a Grupo AgroZ;

IV. Metodologia e premissas;

V. Projeção do resultado operacional;

VI. Glossário e fontes de pesquisa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

V. Projeção do resultado operacional

Estrutura de cálculo

Estrutura de cálculo do resultado operacional (EBITDA):

(=)	**Receita operacional bruta**
(-)	Deduções da receita
(=)	Receita operacional líquida
(-)	Custo do produto vendido (s/ depreciação)
(=)	Lucro operacional bruto
(-)	Despesas operacionais totais (s/ depreciação)
(=)	**Resultado operacional/EBITDA**

OBS.: Resultado operacional não contempla gastos com despesas financeiras, Impostos sobre lucro, amortização de dívidas entre outros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

V. Projeção do resultado operacional

AGROZ
AGROPECUÁRIA ZURITA

		Estimado - anual					
		2018E	2019E	2020E	2021E	2022E	2023E
=	**Receita bruta**	**7.803.652**	**9.807.920**	**11.641.295**	**10.407.202**	**11.875.871**	**13.443.959**
(-)	**Deduções da receita bruta**	**(2.293)**	**(3.168)**	**(4.666)**	**(3.834)**	**(4.756)**	**(5.626)**
=	**Receita líquida**	**7.801.359**	**9.804.751**	**11.636.629**	**10.403.369**	**11.871.115**	**13.438.334**
(-)	**Custo do produto vendido**	**(1.386.065)**	**(2.104.996)**	**(2.793.334)**	**(2.396.186)**	**(2.865.558)**	**(3.316.065)**
	% CPV	*(17,77%)*	*(21,47%)*	*(24,00%)*	*(23,03%)*	*(24,14%)*	*(24,68%)*
=	**Lucro Bruto**	**6.415.294**	**7.699.755**	**8.843.295**	**8.007.183**	**9.005.558**	**10.122.269**
	% Margem Bruta	*82,2%*	*78,5%*	*76,0%*	*77,0%*	*75,9%*	*75,3%*
(-)	**Despesas operacionais**	**(6.470.983)**	**(6.231.809)**	**(6.450.409)**	**(6.353.380)**	**(5.546.584)**	**(5.244.574)**
	% Despesas operacionais	*(82,95%)*	*(63,56%)*	*(55,43%)*	*(61,07%)*	*(46,72%)*	*(39,03%)*
=	**EBITDA**	**(55.689)**	**1.467.946**	**2.392.886**	**1.653.802**	**3.458.974**	**4.877.695**
	% Margem EBITDA	*(0,71%)*	*15,0%*	*20,6%*	*15,9%*	*29,1%*	*36,3%*

EXM Partners

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

V. Projeção do resultado operacional

AGROZ
AGROPECUÁRIA ZURITA

		Estimado - anual					
		2024E	2025E	2026E	2027E	2028E	2029E
=	**Receita bruta**	**14.141.312**	**14.879.489**	**15.354.152**	**15.860.810**	**16.439.623**	**17.139.366**
(-)	**Deduções da receita bruta**	**(5.845)**	**(6.173)**	**(6.502)**	**(6.830)**	**(7.268)**	**(7.706)**
=	**Receita líquida**	**14.135.468**	**14.873.316**	**15.347.650**	**15.853.980**	**16.432.354**	**17.131.660**
(-)	**Custo do produto vendido**	**(3.435.797)**	**(3.572.113)**	**(3.721.414)**	**(3.883.699)**	**(4.066.897)**	**(4.267.408)**
	% CPV	*(24,31%)*	*(24,02%)*	*(24,25%)*	*(24,50%)*	*(24,75%)*	*(24,91%)*
=	**Lucro Bruto**	**10.699.671**	**11.301.203**	**11.626.236**	**11.970.281**	**12.365.457**	**12.864.252**
	% Margem Bruta	*75,7%*	*76,0%*	*75,8%*	*75,5%*	*75,3%*	*75,1%*
(-)	**Despesas operacionais**	**(5.309.549)**	**(5.387.349)**	**(5.435.202)**	**(5.486.714)**	**(5.546.003)**	**(5.609.721)**
	% Despesas operacionais	*(37,56%)*	*(36,22%)*	*(35,41%)*	*(34,61%)*	*(33,75%)*	*(32,74%)*
=	**EBITDA**	**5.390.122**	**5.913.854**	**6.191.035**	**6.483.567**	**6.819.454**	**7.254.530**
	% Margem EBITDA	*38,1%*	*39,8%*	*40,3%*	*40,9%*	*41,5%*	*42,3%*

EXM Partners

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

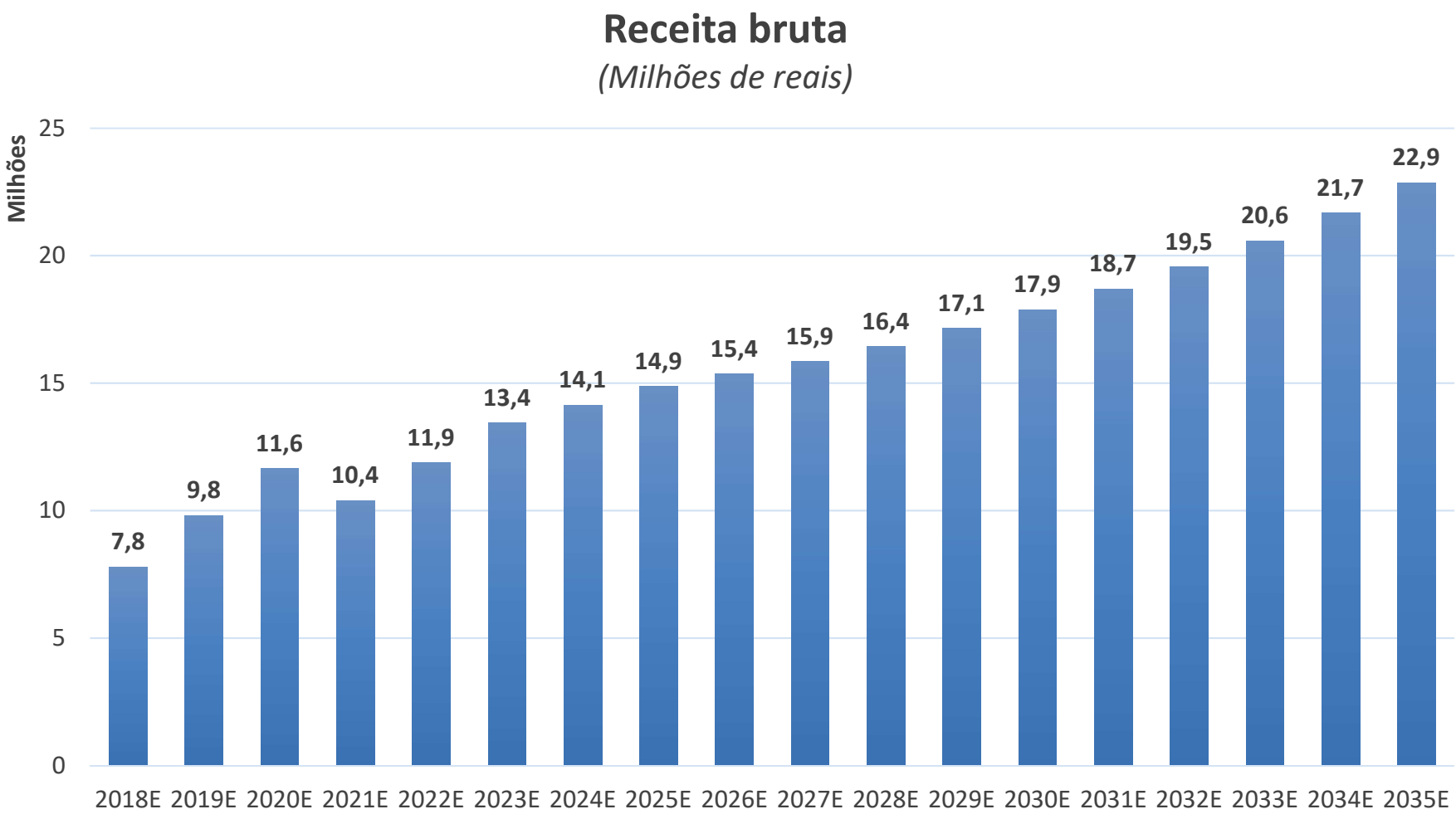
V. Projeção do resultado operacional

		Estimado - anual					
		2030E	2031E	2032E	2033E	2034E	2035E
=	**Receita bruta**	**17.878.084**	**18.689.673**	**19.548.422**	**20.584.045**	**21.676.731**	**22.862.185**
(-)	**Deduções da receita bruta**	**(8.144)**	**(8.692)**	**(9.239)**	**(9.896)**	**(10.553)**	**(11.320)**
=	**Receita líquida**	**17.869.940**	**18.680.982**	**19.539.183**	**20.574.149**	**21.666.178**	**22.850.865**
(-)	**Custo do produto vendido**	**(4.485.231)**	**(4.728.295)**	**(4.993.000)**	**(5.287.274)**	**(5.607.517)**	**(5.961.657)**
	% CPV	*(25,10%)*	*(25,31%)*	*(25,55%)*	*(25,70%)*	*(25,88%)*	*(26,09%)*
=	**Lucro Bruto**	**13.384.708**	**13.952.686**	**14.546.182**	**15.286.875**	**16.058.661**	**16.889.209**
	% Margem Bruta	*74,9%*	*74,7%*	*74,4%*	*74,3%*	*74,1%*	*73,9%*
(-)	**Despesas operacionais**	**(5.678.311)**	**(5.756.010)**	**(5.839.603)**	**(5.933.431)**	**(6.034.392)**	**(6.146.949)**
	% Despesas operacionais	*(31,78%)*	*(30,81%)*	*(29,89%)*	*(28,84%)*	*(27,85%)*	*(26,90%)*
=	**EBITDA**	**7.706.397**	**8.196.677**	**8.706.579**	**9.353.444**	**10.024.269**	**10.742.260**
	% Margem EBITDA	*43,1%*	*43,9%*	*44,6%*	*45,5%*	*46,3%*	*47,0%*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

V. Projeção do resultado operacional

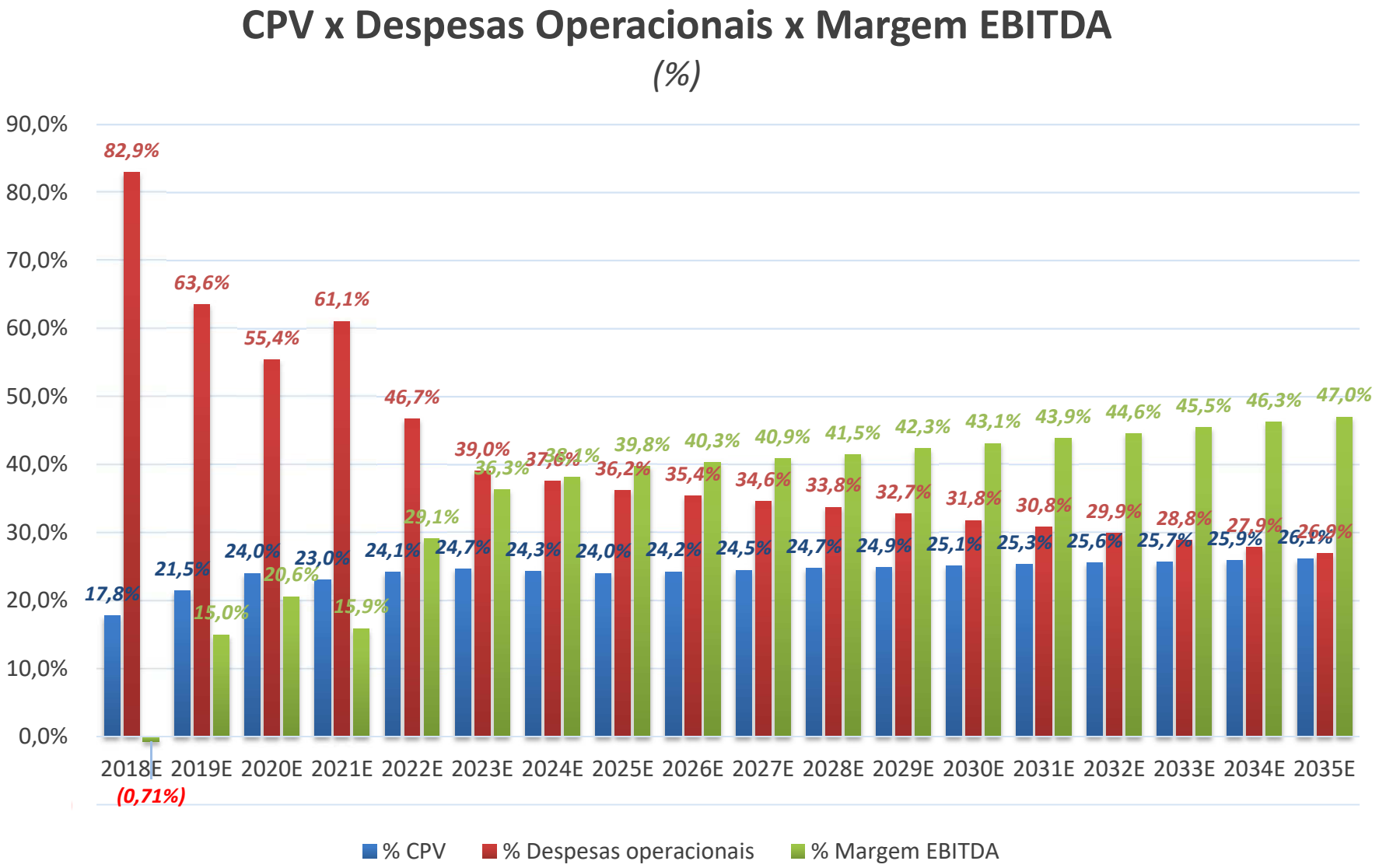
Gráficos



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

V. Projeção do resultado operacional

Gráficos



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

Índice analítico

I. Sumário executivo;

II. Visão geral do mercado e do setor;

III. Sobre a Grupo AgroZ;

IV. Metodologia e premissas;

V. Projeção do resultado operacional;

VI. Glossário e fontes de pesquisa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

VI. Glossário

Sigla	Definição
ATR	Açúcar Total Recuperável.
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
CPV	Custo do Produto Vendido.
EBITDA	Do inglês “Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization”.
ICMS	Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços.
PIS	Programa de Integração Social.
PO	Puro de Origem.
UDOP	União dos Produtores de Bioenergia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

VI. Fontes de Pesquisa

Fonte	Data	Endereço Eletrônico
Valor Econômico	18/04/2018	http://www.valor.com.br/empresas/5109572/mercado-de-cachaca-enfrenta-terceiro-ano-seguido-de-queda
Beef Point	18/04/2018	http://www.beefpoint.com.br/simental-conheca-as-diversas-linhagens-de-uma-raca-de-dupla-aptidao-precocidade-produtiva-e-reprodutiva-projeto-racas/
Beef Point	18/04/2018	http://www.beefpoint.com.br/nelore-conheca-mais-sobre-a-raca-que-representa-80-do-gado-de-corte-brasileiro-projeto-racas/
Canal Rural	20/04/2018	http://www.lancerural.com.br/mercado-de-leiloes-tem-grandes-expectativas-para-2018/
UDOP	20/04/2018	http://www.udop.com.br/index.php/index.php?item=noticias&cod=1164509
Valor Econômico	20/04/2018	http://www.valor.com.br/agro/5468581/commodities-agricolas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

EXM Partners

All rights reserved - 2018

São Paulo - SP
Av. Pres. Juscelino Kubitschek – 1545 - 7º andar
Vila Nova Conceição | CEP 04543-011
T: 11 3805.3321
F: 11 3805-3319

Ribeirão Preto - SP
T: 16 3514.5300

Salvador - BA
T: 71 3901.0730

Curitiba - PR
T: 41 3018.8601

exmpartners.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C26.

ANEXO II

Laudo de Avaliação de Bens e Ativos - Resumo das Avaliações

Bens Imóveis:

- Ibrasol: R$ 40.000.000,00
- Apartamento Praça Pereira Coutinho: R$ 24.600.000,00
- Casarão: R$ 7.300.000,00
- Fazenda Aurora II: R$ 7.500.000,00
- Fazenda Boa Esperança: R$ 18.000.000,00
- Fazenda Campo Alegre: R$ 59.500.000,00
- Fazenda Engenho Velho: R$ 9.300.000,00
- Fazenda Ignez I: R$ 5.900.000,00
- Fazenda Ignez II: R$ 7.100.000,00
- Fazenda Miradouro: R$ 24.300.000,00
- Fazenda Retiro: R$ 34.500.000,00
- Fazenda Santa Cruz: R$ 84.500.000,00
- Fazenda São Paulo: R$ 9.500.000,00
- Usina Palmeiras: R$ 49.400.000,00

Bens Móveis

- Bens da Agroz Administradora de Bens Zurita: R$ 3.690.000,00
- Bens da Agroz Agrícola Zurita: R$ 400.000,00
- Bens da Agroz Pecuária Ind. E Com. de Bebidas Zurita: R$ 690.000,00
- Bens de Ivan F. O. Zurita e Beatrice B. Zurita: R$ 35.000,00

Direito sobre bens:

- Exploração da propriedade denominada Chácara Cedroz – com área total de 24 hectares;
- Exploração da propriedade denominada Fazenda Jatobá – com área de 999,70 hectares;
- Exploração da propriedade denominada Fazenda Rio das Pedras – com área de 279,3 hectares;
- Exploração da propriedade denominada Fazenda Santa Maria – com área de 20,30 hectares;
- Exploração da propriedade denominada Sítio Xodó – com área de 24,20 hectares;
- Exploração da propriedade denominada Sítio Primavera – com área de 19,30 hectares;
- Exploração da propriedade denominada Granja Vitória – com área de 31,20 hectares;
- Participação de 75% do VGV sobre o empreendimento denominado Vista Araras, localizado na cidade de Araras – SP (*sub judice*).

FIM.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C28.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Agroz Pecuária, Ind. e Com. de Bebidas Zurita Ltda

Praça Barão de Araras, 372

Centro

Araras - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C29.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

SUMÁRIO

1. DESCRIÇÃO DO TRABALHO 4
2. PRELIMINARES 4
3. RESUMO DA AVALIAÇÃO 4
4. AVALIAÇÃO – CONSIDERAÇÕES INICIAIS 5
4.1. FINALIDADE 5
4.2. REFERÊNCIAS NORMATIVAS 5
4.3. GRAU DE AGREGAÇÃO E TIPO DE VALOR 6
5.MEMORIAL DESCRITIVO 6
5.1. BENS MÓVEIS 6
5.2. REGISTRO FOTOGRÁFICO DOS BENS AVALIADOS 7
6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO 17
6.1. BENS MÓVEIS 17
6.1.1 METODOLOGIA APLICADA 17
6.1.2 PESQUISA MERCADOLOGICA 17
6.1.3 DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO 17
6.1.4 DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS BENS MÓVEIS 18
7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO 18
8. ANEXOS 20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C29.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializado em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Legal, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal n° 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n,° 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edilícios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C29.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

1. DESCRIÇÃO DO TRABALHO

Para desenvolvimento do trabalho avaliatório foi realizada uma análise técnica do valor de mercado mediante documentação fornecida pelo contratante.

As descrições e dados técnicos dos bens foram levantados “in loco” e conferidos com as descrições e dados constantes no cadastro dos bens fornecido pelo contratante.

2. PRELIMINARES

- **Laudo: 877217;**
- **Solicitante: Agroz Pecuária, Ind. e Com. de Bebidas Zurita Ltda;**
- **Objeto:** Bens Móveis
- **Endereço:** FevereiroPraça Barão de Araras, 372, Centro, Araras – SP;
- **Data Base:** Fevereiro de 2018;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado.

3. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITENS	VALORES
VALOR DE MERCADO	**R$ 690.000,00** (Seiscentos e noventa mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C29.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4. AVALIAÇÃO – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

4.1. FINALIDADE

Conforme especificação do contratante, o presente trabalho tem por objetivo a avaliação de bens móveis dos quais se encontram instalados nas dependências da empresa Agroz Pecuária, Ind. e Com. de Bebidas Zurita Ltda.

4.2. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Segundo item 3.91 da NBR 14653-4, Norma Brasileira Para Avaliação de Bens – parte 4 – Empreendimentos, a seguir transcrito, valor patrimonial é assim definido:

> *"Somatório dos valores de mercado dos bens que compõem o ativo permanente do empreendimento. Na impossibilidade de se identificar o valor de mercado de algum bem componente do empreendimento, considera-se a sua melhor aproximação: custo de reedição, valor econômico ou valor de desmonte."*

Complementando a definição acima, é importante apresentar, também, as definições de valor de mercado, valor econômico, valor de desmonte e custo de reedição, conforme segue:

Valor de Mercado, segundo item 3.44 da NBR 14653, parte 1:

> *"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".*

Valor de Desmonte, segundo item 3.89 da NBR 14653, parte 4:

> *"Valor presente da renda líquida auferível pela venda dos bens que compõem o empreendimento, na condição de sua desativação".*

Custo de reedição, segundo item 3.9.3 da NBR 14653-4, parte 1:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C29.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

"Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra".

4.3. GRAU DE AGREGAÇÃO E TIPO DE VALOR

Em atendimento ao item 7.1.3 da NBR 14.653-5-2006 e de acordo com a tabela 1, o quadro abaixo demonstra como é associação da finalidade da presente avaliação com o seu grau de agregação e tipo de valor.

FINALIDADE	GRAU DE AGREGAÇÃO	TIPO DE VALOR
Patrimonial e reavaliação de ativos Imobilizados	Bem Isolado Instalado	Valor de mercado Custo de reedição

5.MEMORIAL DESCRITIVO

5.1. BENS MÓVEIS

Os bens tratam-se de computadores, máquinas veículos entre outros, localizados nas Fazendas Santa Cruz, Cedroz e Jatobá.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C29.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.2. PLANILHA DOS BENS MÓVEI

num.inv.	Descrição	Descrição do Bem	Local	Valor
601838	COMPUTADORES/PERIFÉRICOS	IMPRESSORA MULTIFUNCIONAL HP ALL IN ONE OFFICEJET D110 WIRELESS	Fazenda	238,00
600070	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	ABRANDADOR HT1000	Fazenda	1.950,00
600071	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BOMBA DANCOR MOD.CP4R C/MOTOR WEG 1/2CV	Fazenda	330,00
601765	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	CAIXA DE RECEPÇÃO E DECANTAÇÃO CACHAÇA	Fazenda	50,00
601759	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	CALDEIRA GERADORA DE VAPOR 8HBA E VALVULAS, PURGADORES ETC	Fazenda	50,00
600072	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	CARRO MANUAL PLATAFORMA 400 KG TM 53	Fazenda	528,00
601760	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	ENGENHO DE CANA DE AÇUCAR COM PENEIRA GIRATORIA E ESTEIRA P/TRANSPORTE DE BAGAÇO	Fazenda	50,00
600073	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	ENXAGUADOR E ENVASADORA GRAV.EEGT7 12/12	Fazenda	167.132,98
600069	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	GOMADEIRA DE RÓTULOS CHP MOD 615	Fazenda	1.298,70
600074	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	MÁQUINA ROTULADORA AUT.P/AUTO ADESIVO N9	Fazenda	48.950,00
601766	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	MEDIDORES MAGNETICOS P/CACHAÇA	Fazenda	50,00
601758	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	MOTOBOMBAS CENTRIFUGAS SANITARIAS FABO	Fazenda	50,00
601762	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	PAINEL DE FORÇA E COMANDO ELETRONICO DO PROCESSO DE PRODUÇÃO DE CACHAÇA	Fazenda	50,00
601763	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	PANELA A VAPOR C/COLUNA CAPACIDADE 500 LITROS	Fazenda	50,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C29.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

601764	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	RESFRIADOR DUPLO MODELO PANELA 1300LTS	Fazenda	50,00
601761	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	SOFTWARE E EQPTOS PARA GERENCIAMENTO E MONITORAMENTO DE LINHA DE PROD.CACHAÇA.	Fazenda	50,00
601768	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	TANQUES AÇO INOX E SERPENTINAS USADO NO PROCESSO DE FABR. DA CACHAÇA	Fazenda	300,00
601769	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	TORRE DE RESFRIAMENTO ALPINA CACHAÇA	Fazenda	5.000,00
601767	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	TROCADOR CALOR A PLACAS MOD VT04 PH K - GEA	Fazenda	50,00
600079	MOVEIS, UTENSILIOS	DORNAS EM AÇO INOX P/FERMENTAÇÃO	Fazenda	43.818,84
600076	MOVEIS, UTENSILIOS	TANQUE DE ÁGUA 4.000 L	Fazenda	1.651,00
600082	MOVEIS, UTENSILIOS	TONEL DE 30.000 L EM JEQUITIBA ROSA - 01	Fazenda	14.000,00
600083	MOVEIS, UTENSILIOS	TONEL DE 30.000 L EM JEQUITIBA ROSA - 02	Fazenda	12.000,00
600080	MOVEIS, UTENSILIOS	TONEIS DE 30 LITROS EM JEQUITIBA	Fazenda	25.369,65
600075	MOVEIS, UTENSILIOS	VENTILADOR COMERCIAL DE PAREDE TURBO 50	Fazenda	177,75
600068	VASILHAMES	BARRIS DE MADEIRA USADOS	Fazenda	12.160,00
601744	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	CARRETA DE MADEIRA PEQUENA 1000	Fazenda	100,00
601730	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	ELEVADOR DE GRAO HERBI CAT 500 KG (elevador dos silos da granja jatobá)	Fazenda	3.000,00
601747	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	BALANÇA TRONCO	Fazenda	50,00
602252	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	CAMA TATU-01/02 (1 un) BEZERREIRO	Fazenda	304,50
602253	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	CAMA TATU-02/02 (1 un) BEZRREIRO	Fazenda	304,50

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C29.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

602272	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	8 CAMA TATU REFORCADA PE DE FERRO (5 BEZERREIRO E 3 HARAS)	Fazenda	1.500,00
601748	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	3 CREEP FEEDING PRATICO DE GARÇA COMPLETOS 1 BEZERREIRO E 2 HARAS PIQUETE	Fazenda	50,00
601749	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	COMEDOURO PARA GADO MARCA PRATICO (3 UNIDADES)	Fazenda	50,00
601739	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	GUINCHO TATU 1000 KG	Fazenda	300,00
600095	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BALANÇA IDEBK 1.0 SOLO 900	Fazenda	5.290,60
601406	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUNDO CONICO 1500LITROS	Fazenda	766,50
602194	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	1 BOTIJAO CRIOGENICO MODELO 34 - 6 CANECAS	Fazenda	2.040,00
602266	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	1 BOTIJAO CRIOGENICO N2 IC38R MARCA CRIOGE	Fazenda	1.469,00
602267	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	1 BOTIJAO CRIOGENICO N2 IC38R MARCA CRIOGE	Fazenda	1.461,59
602330	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	1 BOTIJAO CRIOGENICO IC38RX CRIOGENICS	Fazenda	50,00
602331	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	1 BOTIJAO CRIOGENICO MARCA MVE 47/6	Fazenda	50,00
600037	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	CARRINHO P/LAVADORA JACTO LAV450	Fazenda	294,00
600009	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	LAVADORA JACTO LAV450	Fazenda	1.594,39
600019	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	ADUBADEIRA SEMBRA 600 P	Fazenda	1.645,00
602131	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	TOSQUIADEIRA MARCA OSTER	Fazenda	233,20
600011	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	SILO EMBUTIDOR BOELDER MOD SEB20 NUM.SERIE 081195	Fazenda	16.847,60

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C29.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

602245	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	TOSQUIADEIRA SMALL CLIP30	Fazenda	175,00
602032	MOVEIS, UTENSILIOS	ARMÁRIO MOD.GRP16-CINZA PADRÃO PP CP	Fazenda	255,00
601870	MOVEIS, UTENSILIOS	EXTINTOR AGUA PRESSURIZADA - AP 10L	Fazenda	49,80
601871	MOVEIS, UTENSILIOS	EXTINTOR AGUA PRESSURIZADA - AP 10L	Fazenda	49,80
601872	MOVEIS, UTENSILIOS	EXTINTOR AGUA PRESSURIZADA - AP 10L	Fazenda	49,80
601874	MOVEIS, UTENSILIOS	EXTINTOR PO QUIMICO SECO - PQS 4KG	Fazenda	49,80
601875	MOVEIS, UTENSILIOS	EXTINTOR PO QUIMICO SECO - PQS 4KG	Fazenda	49,80
601309	VEÍCULOS	COURIER FORD BRANCA PLACA DZV 2732	Fazenda	22.484,65
602005	COMPUTADORES/PERIFÉRICOS	IMPRESSORA HP110 EAIO CARTUCHO HP60	Fazenda	179,40
601339	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	APARELHO ACOPLAGEM AO2 DPMEN	Fazenda	182,40
601324	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	APARELHO ACOPLAGEM DPM2	Fazenda	182,40
601745	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	APARELHO DE ULTRASOM 100 VET.MARCA FALCO (conjunto 601745 + 601746)	Fazenda	50,00
601746	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	APARELHO TRANSDUTOR 6,8/8 MHZ VET (conjunto 601745 + 601746)	Fazenda	50,00
601727	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	AQUECEDOR A LENHA	Fazenda	50,00
601753	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	BALANÇA BOVINA ELETRONICA COIMMA (INSTALADA NO TRONCO 601750)	Fazenda	50,00
601710	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	CARRETA AGRICOLA 4 RODAS 1800 KG	Fazenda	100,00
601711	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	CARRETA AGRICOLA 4 RODAS 1800 KG	Fazenda	100,00
601712	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	CARRETA AGRICOLA 4 RODAS 1800 KG	Fazenda	100,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C29.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

601755	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	1 CREEP FEEDING PRATICO DE GARÇA COMPLETO	Fazenda	100,00
601752	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	1 CREEP FEEDING PRATICO DE GARÇA COMPLETO.	Fazenda	100,00
601713	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	COLHEDORA FORRAGEM JF 92 Z 10	Fazenda	50,00
601316	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	DESINTEGRADOR FENO DPM2 COM CICLONE	Fazenda	1.497,60
601323	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	DESINTEGRADOR FENO DPM2 COM CICLONE	Fazenda	1.497,60
601715	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	ENSILADEIRA BOLLER SPB-20	Fazenda	50,00
601716	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	ENSILADEIRA GANS 104 7000 KG	Fazenda	2.000,00
601334	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	TRITURADOR DE FENO COM PENEIRA 15	Fazenda	76,00
601336	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	TRITURADOR DE FENO COM PENEIRA 15	Fazenda	76,00
601722	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	PICADEIRA DE CANA ESTACIONARIA JF60 1500 KG	Fazenda	505,00
601751	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	TOSQUIADEIRA MARCA OSTER	Fazenda	1.000,00
601333	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	TRITURADOR DE FENO CH	Fazenda	3.600,00
601335	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	TRITURADOR DE FENO CH	Fazenda	3.600,00
601733	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	TRITURADOR DE FENO E RAÇÃO 1500KG	Fazenda	2.500,00
601750	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	TRONCO DE CONTENÇÃO BOVINA MULTIPLEX MARCA BECKHEUSER (BALANCA ITEM 601753)	Fazenda	50,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C29.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

601735	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	VAGÃO FORRAGEIRO JF 9.000	Fazenda	300,00
601338	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO AUSTRALIANO FUNDO CONICO 750 LTS 10un	Fazenda	1.644,80
601330	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO CAPR./OV.F (06 un)	Fazenda	472,00
601329	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO CAPR./OV.F (10 un)	Fazenda	843,20
602180	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUND.CONICO 1.500LTS	Fazenda	762,00
602181	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUND.CONICO 1.500LTS	Fazenda	762,00
602182	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUND.CONICO 1.500LTS	Fazenda	762,00
602183	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUND.CONICO 1.500LTS	Fazenda	762,00
602184	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUND.CONICO 1.500LTS	Fazenda	762,00
602185	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUND.CONICO 1.500LTS	Fazenda	762,00
602229	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUND.CONICO 1.500LTS	Fazenda	841,20
602230	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUND.CONICO 1.500LTS	Fazenda	841,20
600021	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUND.CONICO 2.600LTS	Fazenda	1.033,20
600022	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUND.CONICO 2.600LTS	Fazenda	1.033,20
600023	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUND.CONICO 2.600LTS	Fazenda	1.033,20
600024	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUND.CONICO 2.600LTS	Fazenda	1.033,20
600025	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUND.CONICO 2.600LTS	Fazenda	1.033,20
600026	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUND.CONICO 2.600LTS	Fazenda	1.033,20
600027	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUND.CONICO 2.600LTS	Fazenda	1.033,20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C29.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

600028	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUND.CONICO 2.600LTS	Fazenda	1.033,20
600029	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUND.CONICO 2.600LTS	Fazenda	1.033,20
602186	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUND.CONICO 2.600LTS	Fazenda	1.035,00
602187	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUND.CONICO 2.600LTS	Fazenda	1.035,00
602188	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUND.CONICO 2.600LTS	Fazenda	1.035,00
602231	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUND.CONICO 2.600LTS	Fazenda	952,50
602232	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUND.CONICO 2.600LTS	Fazenda	952,50
602233	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUND.CONICO 2.600LTS	Fazenda	952,50
601407	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUNDO CONICO 1500LITROS	Fazenda	766,50
601432	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUNDO CONICO 1500LITROS	Fazenda	766,50
601433	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUNDO CONICO 1500LITROS	Fazenda	766,50
601434	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUNDO CONICO 1500LITROS	Fazenda	766,50
601435	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUNDO CONICO 1500LITROS	Fazenda	766,50
601436	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUNDO CONICO 1500LITROS	Fazenda	766,50
601437	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUNDO CONICO 1500LITROS	Fazenda	766,50
601438	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUNDO CONICO 1500LITROS	Fazenda	766,50
601439	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUNDO CONICO 1500LITROS	Fazenda	766,50
601440	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUNDO CONICO 1500LITROS	Fazenda	766,50
602141	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUNDO CONICO 1500LITROS	Fazenda	994,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C29.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

601408	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUNDO CONICO 2600LITROS	Fazenda	1.033,20
601409	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUNDO CONICO 2600LITROS	Fazenda	1.033,20
601410	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUNDO CONICO 2600LITROS	Fazenda	1.033,20
601411	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUNDO CONICO 2600LITROS	Fazenda	1.033,20
601412	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUNDO CONICO 2600LITROS	Fazenda	1.033,20
601413	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO EM AÇO FUNDO CONICO 2600LITROS	Fazenda	1.033,20
601312	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO METÁLICO F CONICO 1500LITROS	Fazenda	925,63
601313	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO METÁLICO F CONICO 2.600 L 7 un	Fazenda	8.773,99
601327	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO METÁLICO F.CONICO - 4.300 L 6 un	Fazenda	13.188,00
601757	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BEBEDOURO METALICO FUNDO CONICO 15 UN. 1.500 L	Fazenda	50,00
602144	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	FURADEIRA MANUAL INDUSTRIAL DEWALT 220V	Fazenda	186,00
602129	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	MAQUINA TOSA - 2 VEL 110V	Fazenda	233,20
602130	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	MAQUINA TOSA CLIPMASTER VEL 110V	Fazenda	606,11
600033	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	SILO EMBUTIDOR BOELDER MOD SEB20 NUM.SERIE 101196	Fazenda	16.847,60
601328	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	TATUADOR FC AÇO INOX	Fazenda	928,00
601337	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	TATUADOR FC AÇO INOX	Fazenda	884,00
600286	COMPUTADORES/PERIFÉRICOS	IMPRESSORA HP LASER JET M 1120 MFP	Fazenda	667,80

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C29.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

602384	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	COLHEDORA DE FORRAGENS MARCA JF MODELO JFC120 CX SH ANO 2016	Fazenda	16.500,00
602392	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	APARADOR DE CERCA VIVA STHIL	Fazenda	250,00
602393	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	FURADEIRA DE BANCADA	Fazenda	200,00
602394	MÓVEIS	GELADEIRA BRANCA 270 Litros	Fazenda	500,00
602395	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	MÁQUINA DE SOLDA ELÉTRICA	Fazenda	200,00
602396	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	PULVERIZADOR COSTAL JACTO	Fazenda	200,00
602397	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	PULVERIZADOR COSTAL JACTO	Fazenda	200,00
602398	COMPUTADORES/PERIFÉRICOS	IMPRESSORA HP DESKJET F4480	Fazenda	100,00
602399	COMPUTADORES/PERIFÉRICOS	IMPRESSORA HP DESKJET F4440	Fazenda	100,00
602400	COMPUTADORES/PERIFÉRICOS	COMPUTADOR DESKTOP	Fazenda	300,00
602381	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	CARRETA P/CHORUME MARCA NOGUEIRA F 090	Fazenda	30.000,00
602265	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	VAGAO FORRAGEIRO 8000 JF TAURUS	Fazenda	5.000,00
602347	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	COMPRESSOR DE AR	Fazenda	1.000,00
602368	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	VAGAO FORRAGEIRO JF 9000	Fazenda	15.000,00
602369	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	VAGAO FORRAGEIRO SILTOMAC	Fazenda	11.000,00
602067	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	TRONCO TOMBADOR MÓVEL HIDRÁULICO	Fazenda	10.000,00
602401	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	TRITURADORA DE MILHO DPM 2 NOGUEIRA (MAQUINA PARA MOER MILHO EM GRÃO -QUIRELA)	Fazenda	1.800,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C29.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

602402	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	TRITURADORA DE MILHO DPM 2 NOGUEIRA (MAQUINA PARA MOER MILHO EM GRÃO -QUIRELA)	Fazenda	1.800,00
602403	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	TRITURADORA DE MILHO DPM 2 NOGUEIRA (MAQUINA PARA MOER MILHO EM GRÃO -QUIRELA)	Fazenda	1.800,00
602404	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BOMBA DE ÁGUA PARA LAVAR GADO (VEIO COM A CHACARA)	Fazenda	400,00
602405	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	MOENDA PARA ALAMBIQUE	Fazenda	30.000,00
602406	MÓVEIS	1 BOTIJAO CRIOGENICO PARA ACONDICIONAR SEMEN	Fazenda	2.000,00
602407	MÓVEIS	27 BOTIJAO CRIOGENICO PARA ACONDICIONAR SEMEN	Fazenda	58.000,00
602408	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	BOMBA COSTAL 20 LITROS AMARELA	Fazenda	300,00
602409	MÓVEIS	REFRIGERADOR ELETROLUX ANTIGO	Fazenda	1.000,00
602410	MÓVEIS	REFRIGERADOR ELETROLUX	Fazenda	1.500,00
602411	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	10 PISTOLAS AUTOMATICAS PARA APLICAÇÃO DE INJEÇÃO/VACINA, MARCA HOPNER	Fazenda	2.400,00
602412	MÓVEIS	ARMARIO DE AÇO COM 16 PORTAS	Fazenda	760,00
602413	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	BOMBA COSTAL JACTO 20 LITROS AZUL	Fazenda	300,00
		TOTAL GERAL AGROZ PECUÁRIA		**689.250,08**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C29.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

6.1. BENS MÓVEIS

6.1.1 METODOLOGIA APLICADA

Foram aplicados na presente avaliação os métodos assim definidos no item 8 da NBR 14653-5-2006:

> **"Método comparativo direto de dados de mercado:** para máquinas isoladas, apura o valor através de bens similares usados. As características diferentes devem ser tratadas por critérios fundamentados pelo engenheiro de avaliações, contempladas as diferentes funções, desempenhos operacionais (volume de produção, qualidade do produto produzido, custo unitário das peças produzidas), estruturas construtivas (carcaça, acionamentos e comandos) e itens opcionais, entre outros".

6.1.2 PESQUISA MERCADOLOGICA

Para determinação dos valores de mercado foi efetuada extensa pesquisa de mercado junto a fornecedores destes tipos de bens.

Este procedimento tornou possível avaliar todos os itens, considerando a situação mercadológica atual e todos os custos de instalação, mobilização, insumos financeiros, mão-de-obra e outros.

6.1.3 DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO

A determinação dos valores de mercado foi efetuada com base no Método Comparativo Direto, para máquinas e equipamentos de ampla ocorrência no mercado de usados permitindo extrair-se uma amostra consistente do mesmo, em pesquisa efetuada junto a revendedores de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C29.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

usados, foram obtidas todas as variáveis responsáveis pela lei de formação do valor dos bens.

Na pesquisa efetuada junto a revendedores de usados, foram obtidas todas as variáveis responsáveis pela lei de formação do valor dos bens. Estas variáveis foram tratadas estatisticamente e, assim, foram obtidos os valores de mercado.

6.1.4 DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS BENS MÓVEIS

A planilha de descrição e avaliação dos equipamentos em anexo ao laudo demonstra o desenvolvimento do procedimento avaliatório.

ITENS	VALORES
VALOR DE MERCADO	**R$ 690.000,00** (Seiscentos e noventa mil reais)

7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em atendimento ao item 9 da NBR 14.653-5-2006 e de acordo com a tabela 2, o quadro abaixo demonstra que o presente trabalho avaliatório se enquadrou no grau de fundamentação II.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C29.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU	OBSERVAÇÃO
1	Vistoria	I	Situação Paradigma.
2	Funcionamento	II	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações
3	Fontes de informação e dados de mercado	II	Para custo de reedição: cotação direta dos bens com a mesma especificação dos bens em análise e no mercado de máquinas usadas.
4	Depreciação	II	Calculada por metodologia consagrada

Grau de fundamentação obtido: Grau II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C29.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

8. ANEXOS

Foi anexado ao presente laudo:

São Paulo, 28 de Fevereiro de 2018.



CNPJ 13.016.939/0001-96

Avalor Engenharia de Avaliações

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C29.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda

Praça Barão de Araras, 372

Centro

Araras - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

SUMÁRIO

1. DESCRIÇÃO DO TRABALHO 4
2. PRELIMINARES 4
3. RESUMO DA AVALIAÇÃO 4
4. AVALIAÇÃO – CONSIDERAÇÕES INICIAIS 5
4.1. FINALIDADE 5
4.2. REFERÊNCIAS NORMATIVAS 5
4.3. GRAU DE AGREGAÇÃO E TIPO DE VALOR 6
5.MEMORIAL DESCRITIVO 6
5.1. BENS MÓVEIS 6
5.2. REGISTRO FOTOGRÁFICO DOS BENS AVALIADOS 7
6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO 19
6.1. BENS MÓVEIS 19
6.1.1 METODOLOGIA APLICADA 19
6.1.2 PESQUISA MERCADOLOGICA 19
6.1.3 DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO 20
6.1.4 DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS BENS MÓVEIS 20
7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO 20
8. ANEXOS 22

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializado em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Legal, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal n° 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n,° 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edilícios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

1. DESCRIÇÃO DO TRABALHO

Para desenvolvimento do trabalho avaliatório foi realizada uma análise técnica do valor de mercado mediante documentação fornecida pelo contratante.

As descrições e dados técnicos dos bens foram levantados “in loco” e conferidos com as descrições e dados constantes no cadastro dos bens fornecido pelo contratante.

2. PRELIMINARES

- **Laudo: 877217;**
- **Solicitante: Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda;**
- **Objeto:** Bens Móveis
- **Endereço:** FevereiroPraça Barão de Araras, 372, Centro, Araras – SP;
- **Data Base:** Fevereiro de 2018;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado.

3. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITENS	VALORES
VALOR DE MERCADO	**R$ 3.690.000,00** (Três milhões seiscentos e noventa mil Reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4. AVALIAÇÃO – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

4.1. FINALIDADE

Conforme especificação do contratante, o presente trabalho tem por objetivo a avaliação de bens móveis dos quais se encontram instalados nas dependências da empresa Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda.

4.2. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Segundo item 3.91 da NBR 14653-4, Norma Brasileira Para Avaliação de Bens – parte 4 – Empreendimentos, a seguir transcrito, valor patrimonial é assim definido:

> *"Somatório dos valores de mercado dos bens que compõem o ativo permanente do empreendimento. Na impossibilidade de se identificar o valor de mercado de algum bem componente do empreendimento, considera-se a sua melhor aproximação: custo de reedição, valor econômico ou valor de desmonte."*

Complementando a definição acima, é importante apresentar, também, as definições de valor de mercado, valor econômico, valor de desmonte e custo de reedição, conforme segue:

Valor de Mercado, segundo item 3.44 da NBR 14653, parte 1:

> *"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".*

Valor de Desmonte, segundo item 3.89 da NBR 14653, parte 4:

> *"Valor presente da renda líquida auferível pela venda dos bens que compõem o empreendimento, na condição de sua desativação".*

Custo de reedição, segundo item 3.9.3 da NBR 14653-4, parte 1:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

"Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra".

4.3. GRAU DE AGREGAÇÃO E TIPO DE VALOR

Em atendimento ao item 7.1.3 da NBR 14.653-5-2006 e de acordo com a tabela 1, o quadro abaixo demonstra como é associação da finalidade da presente avaliação com o seu grau de agregação e tipo de valor.

FINALIDADE	GRAU DE AGREGAÇÃO	TIPO DE VALOR
Patrimonial e reavaliação de ativos Imobilizados	Bem Isolado Instalado	Valor de mercado Custo de reedição

5.MEMORIAL DESCRITIVO

5.1. BENS MÓVEIS

Os bens tratam-se de computadores, máquinas veículos entre outros, localizados nas Fazendas Santa Cruz, Rio das Pedras, Santa Cruz, Jatobá e no escritório.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.2. PLANILHA DOS BENS MÓVEIS

num.inv.	Descrição	Descrição do Bem	Local	Revalorizado a Valor R$
600113	COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	4 MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL VOSTRO 1520 17 PRETO"	Escritorio	7.915,08
601499	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	ARMÁRIO BAIXO	Fazenda	70,00
601518	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	ARMÁRIO BAIXO FECHADO	Fazenda	70,00
601294	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	ARMARIO DE MADEIRA TIPO ESCRIVANINHA A	Escritorio	4.800,00
601295	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	ARMARIO DE MADEIRA TIPO ESCRIVANINHA B	Escritorio	1.033,60
601127	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	ASPIRADOR ELECTROLUX 110 V	Escritorio	208,00
600929	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	BALANÇA ELETRONICA TOLEDO PRIX 3 LIGHT 1	Escritorio	371,00
601380	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BALANÇA TOLEDO PRIX3	Fazenda	533,40
601296	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	BEBEDOURO PRESSÃO IBBL INOX A	Escritorio	368,00
601297	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	BEBEDOURO PRESSÃO IBBL INOX B	Fazenda	620,00
602150	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	CADEIRAS AE113 AWB PJ G1 BB BK 3S01 -09UNIDADES	Escritorio	17.126,86
601386	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	CAMARA FRIA + ANTE CAMARA GERMINADA + CAMARA CONGELADA + RESFRIADA	Fazenda	34.931,13
601907	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	CAMERA IR 25M INTELBRAS-01	Fazenda	194,40
601908	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	CAMERA IR 25M INTELBRAS-02	Fazenda	194,40

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

601830	VEÍCULOS	CARRINHO UTILITARIO MULT USO GATOR XUV8555	Fazenda	22.400,00
600036	COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	COMPUTADOR CORE I5 760 2,66GHZ 8M CACHE	Escritorio	1.377,74
601390	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	CONDENSADORA ELGIN MODELO UCB 5500 P/CAMARA FRIA	Fazenda	2.355,10
601387	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	CONDENSADORA ELGIN MODELO UCM 2500 P/CAMARA FRIA	Fazenda	1.717,56
601393	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	CONDENSADORA ELGIN MODELO UCM2350 P/ANTE CAMERA	Fazenda	1.246,20
600087	EQUIPAMENTOS DE COMUNICAÇÃO	CONJUNTO RÁDIO MOTOROLA EM200 4 C.VHF 2 unidades	Fazenda	2.772,00
601374	EQUIPAMENTOS DE COMUNICAÇÃO	EM200 VHF 146 174MHZ 04	Fazenda	960,00
601375	EQUIPAMENTOS DE COMUNICAÇÃO	ESTAÇÃO FIXA BASE - 4 base radios 601374	Fazenda	1.400,00
601379	EQUIPAMENTOS DE COMUNICAÇÃO	ESTAÇÃO RECEPTORA VHF	Fazenda	4.920,00
601918	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	ESTRADO 50X50 PEAD NATURAL (CAMARA FRIA)	Fazenda	3.568,50
601388	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	EVAPORADORA FLEX COLD MOD EFE4468 P/CAMARA FRIA	Fazenda	1.944,26
601394	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	EVAPORADORA FLEX COLD MODELO EFA3443 P/ANTE CAMARA	Fazenda	1.235,32
601845	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	EXTINTOR AGUA PRESSURIZADA - AP 10L	Escritorio	64,80
601846	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	EXTINTOR AGUA PRESSURIZADA - AP 10L	Escritorio	64,80

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

601847	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	EXTINTOR AGUA PRESSURIZADA - AP 10L	Escritorio	64,80
601856	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	EXTINTOR GÁS CARBONICO - CO2 6KG	Escritorio	207,00
601857	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	EXTINTOR GÁS CARBONICO - CO2 6KG	Escritorio	207,00
601858	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	EXTINTOR GÁS CARBONICO - CO2 6KG	Escritorio	207,00
601848	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	EXTINTOR PO QUIMICO SECO - PQS 4KG	Escritorio	64,80
601849	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	EXTINTOR PO QUIMICO SECO - PQS 4KG	Escritorio	64,80
601850	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	EXTINTOR PO QUIMICO SECO - PQS 4KG	Escritorio	64,80
601851	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	EXTINTOR PO QUIMICO SECO - PQS 4KG	Escritorio	64,80
601852	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	EXTINTOR PO QUIMICO SECO - PQS 4KG	Escritorio	64,80
601853	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	EXTINTOR PO QUIMICO SECO - PQS 4KG	Escritorio	64,80
601854	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	EXTINTOR PO QUIMICO SECO - PQS 4KG	Escritorio	64,80
601855	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	EXTINTOR PO QUIMICO SECO - PQS 4KG	Escritorio	64,80
601531	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	FRAGMENTADORA DE PAPEL	Escritorio	30,00
601544	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	FREEZER VERTICAL GELOPAR MOD.ESMERALDA	Fazenda	150,00
601366	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	GAVETA 11480 BEMATECH (CAIXA REGISTRADORA)	Escritorio	202,50
601527	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	GAVETEIRO	Escritorio	50,00
601982	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	GRADE ARADORA PESADA 22X34X9, A66S0085-F	Locado USJ	26.268,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

601537	COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	IMPRESSO HP MODELO 3050 MPF (fiscal 07)	Escritorio	100,00
601536	COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	IMPRESSO MULTIFUNCIONAL HP 1510	Escritorio	100,00
601515	COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	IMPRESSORA EPSON FX 2190 (RH)	Escritorio	100,00
600314	COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	IMPRESSORA EPSON LX 300 II (IMPRIMIR CHEQUE)	Escritorio	639,20
601365	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	IMPRESSORA FISCAL BEMATECH MP 2100TW	Escritorio	2.132,10
601891	COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	IMPRESSORA GX420 T 203 DPI	Escritorio	901,80
601370	COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	IMPRESSORA HP C4780 (SCANEAR PORÃO)	Escritorio	308,00
600315	COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	IMPRESSORA HP LASER JET M3035/ M30TRATOR	Escritorio	5.440,00
601514	COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	IMPRESSORA LASER HP 1120 RH	Escritorio	100,00
601930	COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	IMPRESSORA LASER HP1102	Escritorio	222,00
601543	COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	IMPRESSORAS HP LASE JET MOD P 1102W	Escritorio	100,00
601355	EQUIPAMENTOS DE COMUNICAÇÃO	INTERCOMUNICADOR AA82-60	Fazenda	2.750,22
601351	VEÍCULOS	JEEP WRANGLER VERDE PLACA HID 7050	Fazenda	67.500,00
601928	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	KIT ALARME DISCADORA (CAMARA FRIA)	Fazenda	1.716,00
601913	COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	MICRO COMPUTADOR PORTÁTIL LAPTOP VOSTRO 3450 (Fabio)	Escritorio	1.242,80
601916	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	MAQUINA JACTO LIMPEZA 7000 2,5 CV220V	Fazenda	648,00
601504	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	MÁQUINA MARCA JACTO PARA LIMPEZA	Escritorio	50,00
601502	COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	MICROCOMPUTADOR (servidor impressão porão)	Escritorio	150,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

601897	COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	MICROCOMPUTADOR DELL OPTIPLEX 390 DESKTOP	Escritorio	1.396,82
601899	COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	MICROCOMPUTADOR DELL OPTIPLEX 390 DESKTOP	Escritorio	1.552,23
601538	COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	MICROCOMPUTADOR INTEL CELERON (serv.dominio)	Escritorio	150,00
601511	COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	MICROCOMPUTADOR INTEL CELERON 2.8 GHZ (servidor altec)	Escritorio	150,00
601510	COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	MICROCOMPUTADOR PENTIUN 43.0-1024 GB (tarifador)	Escritorio	150,00
601895	COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	MICROCOMPUTADOR PORTATIL DELL VOSTRO3450 (ribamar)	Escritorio	1.010,09
601539	COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	MICROCOMPUTADORES E2180 12024 MB (micro hipica)	Escritorio	150,00
600112	COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	MONITORES E MICROCOMPUTADORES (14 un)	Escritorio	28.976,97
601887	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	MOTOBOMBA ANAUGER MOD.900 220V.	Fazenda	154,00
601392	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	MOTOR ELETRICO 5HP P/CAMARA FRIA	Fazenda	2.014,26
601389	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	MOTOR ELÉTRICO 5HP P/CAMARA FRIA	Fazenda	686,48
601373	EQUIPAMENTOS DE COMUNICAÇÃO	PEÇAS EP450 VHF 146 (12 peças: 4 p/ carro, 1 Manual novo, 7 manual usado)	Escritorio	5.328,00
601909	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	PRATELEIRA EM CAPANYL RILSAN C/25MODULOS	Fazenda	15.718,50
601396	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	QUADRO DE COMANDO CAMARA CONGELADO 220V	Fazenda	374,10
601416	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	QUADRO DE COMANDO RESFRIADO 220V	Fazenda	277,91
601417	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	QUADRO DE COMANDO RESFRIADO 220V	Fazenda	277,91
600061	EQUIPAMENTOS DE COMUNICAÇÃO	RADIO HT EP450	Fazenda	7.560,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

601818	EQUIPAMENTOS DE COMUNICAÇÃO	RADIO HT EP450 VHF 5 WATTS	Fazenda	476,00
601819	EQUIPAMENTOS DE COMUNICAÇÃO	RADIO HT EP450 VHF 5 WATTS	Fazenda	476,00
601820	EQUIPAMENTOS DE COMUNICAÇÃO	RADIO HT EP450 VHF 5 WATTS	Fazenda	476,00
601821	EQUIPAMENTOS DE COMUNICAÇÃO	RADIO HT EP450 VHF 5 WATTS	Fazenda	476,00
601822	EQUIPAMENTOS DE COMUNICAÇÃO	RADIO HT EP450 VHF 5 WATTS	Fazenda	476,00
601823	EQUIPAMENTOS DE COMUNICAÇÃO	RADIO HT EP450 VHF 5 WATTS	Fazenda	476,00
601824	EQUIPAMENTOS DE COMUNICAÇÃO	RADIO MOVEL VEICULAR MOTOROLA MOD EM200	Fazenda	847,00
601327	EQUIPAMENTOS DE COMUNICAÇÃO	RADIO VERTEX STANDARD VX2200 45 WATTS	Fazenda	770,00
601503	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	REFRIGERADOR MARCA ELETROLUX DF38 352LTS	Fazenda	150,00
600147	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	REFRIGERADOR VERTICAL 406 LT PORTA DE VIDRO BRANCA	Fazenda	2.177,76
601817	EQUIPAMENTOS DE COMUNICAÇÃO	REPETIDORA EM VHF E LINK	Fazenda	6.440,00
601345	EQUIPAMENTOS DE COMUNICAÇÃO	REPETIDORA EM VHF E LINK (VEIO DA FZZENDA CAMPO ALEGRE)	Fazenda	4.270,00
601276	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	ROÇADEIRA STIHL GAS.FS160 3 F 300 M	Fazenda	1.441,20
601362	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	ROUPEIRO DE AÇO 4 PORTAS	Escritorio	280,00
601277	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	SERRA CIRCULAR 01	Fazenda	833,92
601278	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	SERRA CIRCULAR 02	Fazenda	833,92
602351	COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	SERVIDOR POWEREDGE T310 CHASSIS P/4 DISCO HOTPLUG E LCD DIAG. (271-6142) (servidor do Debcred)	Escritorio	1.047,00
600105	COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	SERVIDOR POWEREDGE T410 DELL PRETO. CORRIGIR DESCRIÇÃO SERV. DELL POWEREDGE T100 DELL PRETO (Escrit. DZ	Escritorio	6.921,51

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

600106	COMPUTADORES E PERIFÉRICOS	SWITCH POWER CONNECT2824 DELL PRETO (2 un rack cpd)	Escritorio	2.049,98
600001	EQUIPAMENTOS DE COMUNICAÇÃO	TRANSPONDER PN:066011430201	Fazenda	9.970,80
601959	TRATORES	TRATOR CASE FARMALL 80 4X4 CH.ZBCK90403	Fazenda	47.880,00
601963	TRATORES	TRATOR CASE FARMALL 80 4X4 CH.ZBCK91756	Fazenda	47.880,00
601957	TRATORES	TRATOR CASE FARMALL 80 4X4 CH.ZBCK91768	Fazenda	58.680,00
601961	TRATORES	TRATOR CASE FARMALL 80 4X4 CH.ZBCK91769	Locado USJ	58.680,00
601960	TRATORES	TRATOR CASE FARMALL 80 4X4 CH.ZBCK92233	Fazenda	58.680,00
601972	TRATORES	TRATOR CASE FARMALL 80 4X4 CH.ZBCK92248	Fazenda	58.680,00
601966	TRATORES	TRATOR CASE FARMALL 80 4X4 CH.ZBCK92722	Fazenda	47.880,00
601965	TRATORES	TRATOR CASE FARMALL 80 4X4 CH.ZBCK92752	Fazenda	47.880,00
601955	TRATORES	TRATOR CASE FARMALL 80 4X4 CH.ZBCK92830	Fazenda	47.880,00
601968	TRATORES	TRATOR CASE FARMALL 80 4X4 CH.ZBCK92848	Fazenda	47.880,00
601973	TRATORES	TRATOR CASE FARMALL 80 4X4 CH.ZBCK92977	Fazenda	47.880,00
601964	TRATORES	TRATOR CASE FARMALL 80 4X4 CH.ZBCK93027	Fazenda	47.880,00
601954	TRATORES	TRATOR CASE FARMALL 80 4X4 CH.ZBCK93032	Fazenda	47.880,00
601970	TRATORES	TRATOR CASE FARMALL 80 4X4 CH.ZBCK93278	Fazenda	47.880,00
601956	TRATORES	TRATOR CASE FARMALL 80 4X4 CH.ZBCK93305	Fazenda	47.880,00
601969	TRATORES	TRATOR CASE FARMALL 80 4X4 CH.ZBCK93311	Fazenda	47.880,00
601976	TRATORES	TRATOR CASE FARMALL 80 4X4 CH.ZBCK93415	Fazenda	47.880,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

601971	TRATORES	TRATOR CASE FARMALL 80 4X4 CH.ZBCK93444	Fazenda	47.880,00
601975	TRATORES	TRATOR CASE FARMALL 80 4X4 CH.ZBCK93566	Fazenda	47.880,00
601958	TRATORES	TRATOR CASE FARMALL 80 4X4 CH.ZBCK93602	Fazenda	47.880,00
601967	TRATORES	TRATOR CASE FARMALL 80 4X4 CH.ZBCK93603	Fazenda	47.880,00
601974	TRATORES	TRATOR CASE FARMALL 80 4X4 CH.ZBCK93669	Fazenda	47.880,00
601977	TRATORES	TRATOR CASE FARMALL 80 4X4 CH.ZBCK93682	Fazenda	47.880,00
600003	TRATORES	TRATOR MURRAY 24 HP	Fazenda	9.800,00
602326	VEÍCULOS	VEÍCULO VW/GOL TL MC S 1.0 COR BRANCO,	Escritorio	10.000,00
602327	VEÍCULOS	VEÍCULO VW/SAVEIRO CS TL MB 1.0 C.BRANCO, ANO 2014, PACA FST6981	Fazenda	10.000,00
602332	VEÍCULOS	VEÍCULO VW/SAVEIRO CS TL MB 1.0 C.BRANCO, ANO 2014, PLACA FSS3724	Fazenda	10.000,00
602333	VEÍCULOS	VEÍCULO VW/SAVEIRO CS TL MB 1.0 C.BRANCO, ANO 2014, PLACA FEN8340	Fazenda	10.000,00
602421	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	CORTADOR DE GRAMA YARD MACHINES	Fazenda	5.000,00
602422	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	CONJUNTO DE SOLDA OXIGENIO	Fazenda	10.000,00
602423	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	PRENSA HIDRAULICA RIBEIRO	Fazenda	500,00
602424	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	FURADEIRA DE BANCADA	Fazenda	250,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

602425	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	BALANÇA DE PRATO, CAPACIDADE 10 KG	Fazenda	500,00
602426	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	POLICORTE DE BANCADA	Fazenda	400,00
602427	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	LIXADEIRA 9" 490/B2	Fazenda	350,00
602428	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	ROÇADEIRA COSTAL STHIL FS 160	Fazenda	700,00
602429	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BOMBA DE LUBRIFICAÇÃO	Fazenda	50,00
602016	VEÍCULOS	CARROCERIA TANQUE TR.LUBR.COMBOIO MARCA TANKAR. (insala no bem 602142)	Fazenda	5.000,00
601988	VEÍCULOS	CAMINHÃO VOLKSWAGEN TRUCK BRANCO PLACA FBL 1262 (caminhão munck bem 601996 + prancha bem 601989)	Fazenda	5.000,00
601996	VEÍCULOS	GUINDASTE AGI 16.52LHID 3LMN S/ RADIO COMANDO S/ CONTROLE DE MOMENTO S/ CABINE AUX C/ TOMADA DE FORÇA C/ SOBRE-CHASSIS S/ LIM MOMENTO S/ MALHAL S/ CADEIRA C/ PLAT S/ PORTA PALLET C/ ACEL ELETRONICO S/ CONEX INOX S/ EST ADIC. C/ KIT DE MONTAGEM, MARCA ARGUS . ACOPLADO AO CAMINHÃO FBL-1262 (601988)	Fazenda	7.500,00
601989	VEÍCULOS	CARROCERIA-CAMINHÃO VOLKS TRUCK FBL 1262 (601988) PRANCHA MARCA FACHINI	Fazenda	2.500,00
602430	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	05 AQUECEDORES DE AR PARA GRANJA (DESMONTADOS DA GRANJA RIO DAS PEDRAS)	Fazenda	6.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

602015	VEÍCULOS	CARROCERIA TANQUE.TRANSP.AGUA OVAL (INSTALADO NO CAMINHÃO MERCEDES CPT 6617 QUE ESTA NA AGRICOLA BEM 601428)	Fazenda	15.000,00
602431	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	POLICORTE MOTONIL SC 100	Fazenda	500,00
602432	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	ESMERIL FERRARI MODELO NE 8A	Fazenda	150,00
602433	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BOMBA PARA LAVAR CARRO	Fazenda	200,00
602434	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	GERADOR PEQUENO A GASOLINA	Fazenda	500,00
602435	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	FURADEIRA/ENTALHADEIRA PARA MADEIRA , NUMERO 834/77	Fazenda	2.000,00
602436	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	PLAINA DE MADEIRA NUMERO DE SERIE PF 32, NUMERO 0103	Fazenda	400,00
602437	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	VENTILADOR PARA GRANJA (01 UN)	Fazenda	250,00
602438	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	VENTILADOR PARA GRANJA (01 UN)	Fazenda	250,00
602439	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	VENTILADOR PARA GRANJA (01 UN)	Fazenda	250,00
602440	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	ROÇADEIRA COSTAL HUQSVARNA 143R II USO SEDE STA.CRUZ	Fazenda	1.000,00
602441	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	COMPRESSOR GRANDE MSU 25	Fazenda	1.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

602442	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	COMPRESSOR PEQUENO MARCA SCHULZ, MODELO VANGUARD LINE UL128P, N.SERIE 9126	Fazenda	400,00
602443	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	MAQUINA DE SERRA CIRCULAR PARA MADEIRA	Fazenda	450,00
602444	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	PLAINA DESENGROSSADEIRA DE MADEIRA	Fazenda	1.000,00
602353	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	FURADEIRA DE BANCADA HORIZONTAL P/ MADEIRA, NUMERO 16	Fazenda	800,00
602445	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	LIXADEIRA DE MESA BALDAN	Fazenda	1.800,00
602446	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	MAQUINA PARA SERRAR MADEIRA, TIPO FITA COM MESA	Fazenda	400,00
602447	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	ESMERIL DUPLO	Fazenda	70,00
602448	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	FURADEIRA MANUAL DE WALT	Fazenda	150,00
602449	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	FURADEIRA MANUAL BOSCH	Fazenda	100,00
602450	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	ESMERILHADEIRA MANUAL DE WALT	Fazenda	150,00
602191	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	FREEZER VERTICAL CARNE Z	Fazenda	1.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

602192	MOVEIS, UTENSILIOS E INSTAL.COMERCIAIS	REFRIGERADOR VERTICAL CARNE Z	Fazenda	1.100,00
601983	TRATORES	TRATOR CASE MAGNUM 260 CH.ZBCM41258	Locado USJ	450.000,00
601984	TRATORES	TRATOR CASE MAGNUM 260 CH.ZBCM41257	Locado USJ	420.000,00
602019	TRATORES	TRATOR AGRIC.CASEIH FARMALL 95 CH.ZCCK98662	Locado USJ	550.000,00
602020	TRATORES	TRATOR AGRIC.CASEIH FARMALL 95 CH.ZCCK98761	Locado USJ	570.000,00
602017	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	PLANTADORA DE CANA PIC. C/ADUB. DMB, NUM.SERIE 77689/2012	Locado USJ	30.000,00
602018	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	PLANTADORA DE CANA PIC. C/ADUB. DMB, NUM.SERIE 77688/2012	Locado USJ	30.000,00
601998	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	GRADE ARADORA INTERMEDIARIA, CONTR. REMOTO C/ PENEUS MODELO GAICR 36 DISCOX28 X7,5, ESPACAMENTO 270MM, MANCAIS DUROMARK, MARCA TATU MARCHESAN	Locado USJ	7.500,00
602011	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	GRADE ARADORA INTERMEDIARIA, CONTR. REMOTO C/ PENEUS MODELO GAICR 36 DISCOX28 X7,5, ESPACAMENTO 270MM, MANCAIS DUROMARK, MARCA TATU MARCHESAN	Locado USJ	7.500,00
601997	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	ARADO SUBSOLAR TATU S/ DESARME AUTOM. MODELO STE/MATIC 550E COM 5 HASTES, C/ ROLA DESTORROADOR E DISCO DE CORTE	Locado USJ	7.500,00
602012	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	ARADO SUBSOLAR TATU S/ DESARME AUTOM. MODELO STE/MATIC 550E COM 5 HASTES, C/ ROLA DESTORROADOR E DISCO DE CORTE	Locado USJ	7.500,00
602451	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	ENLEIRADOR DE PALHA DE CANA	Locado USJ	5.000,00
		TOTAL AGROZ ADM DE BENS		**3.685.293,33**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

6.1. BENS MÓVEIS

6.1.1 METODOLOGIA APLICADA

Foram aplicados na presente avaliação os métodos assim definidos no item 8 da NBR 14653-5-2006:

> **"Método comparativo direto de dados de mercado:** para máquinas isoladas, apura o valor através de bens similares usados. As características diferentes devem ser tratadas por critérios fundamentados pelo engenheiro de avaliações, contempladas as diferentes funções, desempenhos operacionais (volume de produção, qualidade do produto produzido, custo unitário das peças produzidas), estruturas construtivas (carcaça, acionamentos e comandos) e itens opcionais, entre outros".

6.1.2 PESQUISA MERCADOLOGICA

Para determinação dos valores de mercado foi efetuada extensa pesquisa de mercado junto a fornecedores destes tipos de bens.

Este procedimento tornou possível avaliar todos os itens, considerando a situação mercadológica atual e todos os custos de instalação, mobilização, insumos financeiros, mão-de-obra e outros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

6.1.3 DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO

A determinação dos valores de mercado foi efetuada com base no Método Comparativo Direto, para máquinas e equipamentos de ampla ocorrência no mercado de usados permitindo extrair-se uma amostra consistente do mesmo, em pesquisa efetuada junto a revendedores de usados, foram obtidas todas as variáveis responsáveis pela lei de formação do valor dos bens.

Na pesquisa efetuada junto a revendedores de usados, foram obtidas todas as variáveis responsáveis pela lei de formação do valor dos bens. Estas variáveis foram tratadas estatisticamente e, assim, foram obtidos os valores de mercado.

6.1.4 DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS BENS MÓVEIS

A planilha de descrição e avaliação dos equipamentos em anexo ao laudo demonstra o desenvolvimento do procedimento avaliatório.

ITENS	VALORES
VALOR DE MERCADO	**R$ 3.690.000,00** (Três milhões seiscentos e noventa mil Reais)

7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em atendimento ao item 9 da NBR 14.653-5-2006 e de acordo com a tabela 2, o quadro abaixo demonstra que o presente trabalho avaliatório se enquadrou no grau de fundamentação II.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU	OBSERVAÇÃO
1	Vistoria	I	Situação Paradigma
2	Funcionamento	II	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações
3	Fontes de informação e dados de mercado	II	Para custo de reedição: cotação direta dos bens com a mesma especificação dos bens em análise e no mercado de máquinas usadas.
4	Depreciação	II	Calculada por metodologia consagrada

Grau de fundamentação obtido: Grau II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

8. ANEXOS

Foi anexado ao presente laudo:

São Paulo, 28 de Fevereiro de 2018.



CNPJ 13.016.939/0001-96

Avalor Engenharia de Avaliações

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AGROZ
AGROPECUÁRIA ZURITA

Agroz Agrícola Zurita S/A

Praça Barão de Araras, 372

Centro

Araras - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

SUMÁRIO

1. DESCRIÇÃO DO TRABALHO 4
2. PRELIMINARES 4
3. RESUMO DA AVALIAÇÃO 4
4. AVALIAÇÃO – CONSIDERAÇÕES INICIAIS 5
4.1. FINALIDADE 5
4.2. REFERÊNCIAS NORMATIVAS 5
4.3. GRAU DE AGREGAÇÃO E TIPO DE VALOR 6
5.MEMORIAL DESCRITIVO 6
5.1. BENS MÓVEIS 6
5.2. REGISTRO FOTOGRÁFICO DOS BENS AVALIADOS 7
6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO 9
6.1. BENS MÓVEIS 9
6.1.1 METODOLOGIA APLICADA 9
6.1.2 PESQUISA MERCADOLOGICA 10
6.1.3 DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO 10
6.1.4 DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS BENS MÓVEIS 10
7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO 11
8. ANEXOS 12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializado em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Legal, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal n° 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n,° 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edilícios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

1. DESCRIÇÃO DO TRABALHO

Para desenvolvimento do trabalho avaliatório foi realizada uma análise técnica do valor de mercado mediante documentação fornecida pelo contratante.

As descrições e dados técnicos dos bens foram levantados “in loco” e conferidos com as descrições e dados constantes no cadastro dos bens fornecido pelo contratante.

2. PRELIMINARES

- **Laudo: 877217;**
- **Solicitante: Agroz Agrícola Zurita S/A;**
- **Objeto:** Bens Móveis
- **Endereço:** FevereiroPraça Barão de Araras, 372, Centro, Araras – SP;
- **Data Base:** Fevereiro de 2018;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado.

3. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITENS	VALORES
VALOR DE MERCADO	**R$ 400.000,00** (Quatrocentos mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4. AVALIAÇÃO – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

4.1. FINALIDADE

Conforme especificação do contratante, o presente trabalho tem por objetivo a avaliação de bens móveis dos quais se encontram instalados nas dependências da empresa Agroz Agrícola Zurita S/A.

4.2. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Segundo item 3.91 da NBR 14653-4, Norma Brasileira Para Avaliação de Bens – parte 4 – Empreendimentos, a seguir transcrito, valor patrimonial é assim definido:

> *"Somatório dos valores de mercado dos bens que compõem o ativo permanente do empreendimento. Na impossibilidade de se identificar o valor de mercado de algum bem componente do empreendimento, considera-se a sua melhor aproximação: custo de reedição, valor econômico ou valor de desmonte."*

Complementando a definição acima, é importante apresentar, também, as definições de valor de mercado, valor econômico, valor de desmonte e custo de reedição, conforme segue:

Valor de Mercado, segundo item 3.44 da NBR 14653, parte 1:

> *"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".*

Valor de Desmonte, segundo item 3.89 da NBR 14653, parte 4:

> *"Valor presente da renda líquida auferível pela venda dos bens que compõem o empreendimento, na condição de sua desativação".*

Custo de reedição, segundo item 3.9.3 da NBR 14653-4, parte 1:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

"Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra".

4.3. GRAU DE AGREGAÇÃO E TIPO DE VALOR

Em atendimento ao item 7.1.3 da NBR 14.653-5-2006 e de acordo com a tabela 1, o quadro abaixo demonstra como é associação da finalidade da presente avaliação com o seu grau de agregação e tipo de valor.

FINALIDADE	GRAU DE AGREGAÇÃO	TIPO DE VALOR
Patrimonial e reavaliação de ativos Imobilizados	Bem Isolado Instalado	Valor de mercado Custo de reedição

5.MEMORIAL DESCRITIVO

5.1. BENS MÓVEIS

Os bens tratam-se de computadores, máquinas veículos entre outros, localizados nas Fazendas Santa Cruz e Rio das Pedras.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.2. PLANILHA DOS BENS MÓVEIS

num.inv.	Descrição	Descrição do Bem	Revalorizado a Valor R$	Local
602287	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	ADUBADEIRA JUMIL 2050 TT VERMELHO	150,00	Fazenda
601580	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	ARRANCADOR DE GRAMA 90	1.750,00	Fazenda
601594	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	BARRA DE APLICAÇÃO HERBICIDA 150	2.100,00	Fazenda
601667	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	BARRA HERBICIDA	1.400,00	Fazenda
602057	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	BARRA DE APLICAÇÃO HERBICIDA 2M84 300	480,00	Fazenda
601241	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	BATEDEIRA DE CEREAIS LAREDO MODELO BEL.70	5.250,00	Fazenda
601245	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	BETONEIRA INTERMACO 320 LITROS	1.400,00	Fazenda
601681	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	BOMBA D AGUA JACTO LAV 500	700,00	Fazenda
602291	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	BOMBA DE HERBICIDA SEM BARRA	250,00	Fazenda
601595	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	BOMBA HIDRAULICA DE IRRIGAÇÃO ANDRADE	1.050,00	Fazenda
601419	VEÍCULOS	CAMINHÃO VOLKSWAGEN PLACA DGX3117	42.000,00	Fazenda
601558	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	CARRETA AGRÍCOLA 2 RDS PNEUS 600X16 500K	1.000,00	Fazenda
601559	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	CARRETA AGRICOLA 2 RDS PNEUS 600X16 800K	3.500,00	Fazenda
601554	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	CARRETA AGRÍCOLA 2 RODAS VERMELHA 1000KG	3.500,00	Fazenda
601669	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	CARRETA AGRICOLA 4 RODAS	3.500,00	Fazenda
601629	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	CARRETA AGRICOLA 4 RODAS 1500 KG	3.500,00	Fazenda
601267	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	CARRETA AGRICOLA C/ 2 RODAS	3.150,00	Fazenda
601632	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	CARRETA BASCULANTE FACHINI AMARELA 4 ROD	10.500,00	Fazenda
601650	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	CARRETA DE MADEIRA GRANDE 4 RODAS	2.100,00	Fazenda
601599	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	CARRETA FACHINI - 170510/50 - 4000KG	10.500,00	Fazenda
601252	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	CARRETA MADEIRA C/ 4 RODAS PNEUS 700X16	1.050,00	Fazenda
601652	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	CARRETA VASCULHAR FACCHINI	10.500,00	Fazenda
602274	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	COLHEDORA DE FORRAGEM DE PRECISÃO JF192 Z10 SÉRIE 1123 AGBA	300,00	Fazenda
601670	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	CONCHA HIDRAULICA	1.400,00	Fazenda
601565	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	CONCHA HIDRÁULICA VERMELHA 220KG	2.100,00	Fazenda
601634	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	CONCHA TRASEIRA	2.100,00	Fazenda
601600	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	CONCHA TRASEIRA	2.100,00	Fazenda
601832	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	ESMERIL 220V ESCOVA E PEDRA - THOR	201,00	Fazenda
601705	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	FURADEIRA DE BANCADA	315,70	Fazenda
601833	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	FURADEIRA MANUAL INDUSTRIAL DEWALT 220V, TIPO 2 DW508S/R2	183,00	Fazenda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

601605	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	GRADE NIVELADORA ARRASTO CIV.36D 4000KG	4.900,00	Fazenda
601607	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	GRADE NIVELADORA 32 DISCOS BALDAN	6.300,00	Fazenda
600864	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	GUINCHO HIDRAULICO	3.200,00	Fazenda
601608	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	GUINCHO KAMAQ 1200 2 RODAS SÉRIE 0908/10460, KAMAQ	2.100,00	Fazenda
602250	VEÍCULOS	KOMBI VW BRANCA CHASSI 9BWMF07X9EP002675 - PLACA FHD6631	19.208,87	Fazenda
602249	VEÍCULOS	KOMBI VW BRANCA CHASSI 9BWMF07X9EP002692 - PLACA FHD6748	19.208,87	Fazenda
601704	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	MAQUINAS DE SOLDA (4 un)	280,00	Fazenda
601638	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	MARCON MACACO HIDRAULICO 800 KG	735,00	Fazenda
601425	VEÍCULOS	MOTO HONDA BRANCA PLACA DVP8601	2.450,00	Fazenda
601429	VEÍCULOS	MOTO HONDA NXR150 BRANCA PL.DJY2645	1.050,00	Fazenda
601421	VEÍCULOS	MOTO HONDA PRETA PLACA DJY2644	2.100,00	Fazenda
601300	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	MOTOSERRA YD KUD3 45 CC MACROTOP	767,99	Fazenda
601286	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	MOTOSERRA YD-KU03 A	768,00	Fazenda
601673	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	PLAINA HIDRAULICA	2.800,00	Fazenda
601256	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	PLAINA NIVELADORA STARA MODELO PHNR 3000	1.960,00	Fazenda
601570	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	PLAINA TRAZEIRA HIDRAULICA TATU 2,20M800	2.800,00	Fazenda
601641	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	PULVERIZADOR FM COCCO 600 LTS	14.000,00	Fazenda
601582	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	ROÇADEIRA CENTRAL RC2 1700 - LAT 1000LTS	4.199,30	Fazenda
601620	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	ROÇADEIRA DUPLA LATERAL NINJA ECO	3.500,00	Fazenda
601646	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	ROÇADEIRA DUPLA LATERAL NINJA ECO 2500	10.500,00	Fazenda
601299	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	ROÇADEIRA HUSQVAMA	1.064,00	Fazenda
601585	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	ROÇADEIRA KAMAQ - LATERAL - 2500 LTS	3.500,00	Fazenda
601661	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	ROÇADEIRA KAMAQ NINJA ECO 260	10.500,00	Fazenda
601581	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	ROÇADEIRA VERDE 800KG	3.500,00	Fazenda
602335	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	ROLO COMPACTADOR	500,00	Fazenda
600067	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	SERRA CIRCULAR MANUAL	3.479,20	Fazenda
601647	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	STARPLAN 3000 KG	3.500,00	Fazenda
601624	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	SUBSOLADOR ESTARA 5 HASTE	2.800,00	Fazenda
601702	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	TANQUE COM CAPAC.P/600LITROS	700,00	Fazenda
601663	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	TANQUE KOP 400	2.100,00	Fazenda
601250	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	TOMBADOR PARA CANA HIDRAULICO	5.600,00	Fazenda
601706	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	VULCANIZADOR	70,00	Fazenda
602258	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	TRATOR FERGUSON NF 275, VERMELHO	30.000,00	Fazenda
601415	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	PODADEIRA TRATORIZADA ART.M.KORTIFLEX400	150,00	Fazenda
601262	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	GRADE DE ARRASTO ARADORA CIVEMASA 10 DIS	22.000,00	Fazenda
601693	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	PULVERIZADOR FMC COOPLIN 4000	7.000,00	Fazenda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

601428	VEÍCULOS	MERCEDES BENS VERM.PL.CPT6617	20.000,00	Fazenda
602414	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	GUINCHO HIDRAULICO 2 TON (GIRAFA)	1.500,00	Fazenda
602415	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	BOMBA DE ÁGUA HIDRAULICA PARA ACOPLAR A TOMADA DE FORÇA DO TRATOR.	500,00	Fazenda
602416	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	ARADO DE ARRASTO 4 DISCOS MODELO IVECO	8.000,00	Fazenda
602417	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	PLAINA DE ARRASTO ANTIGA	900,00	Fazenda
602418	IMPLEMENTOS AGRÍCOLA	ROLO COMPACTADOR PEQUENO	50.000,00	Fazenda
602419	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BOMBA HIDRAULICA DE ALTA PRESSÃO PARA IRRIGAÇÃO	1.000,00	Fazenda
602420	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	BOMBA DE AGUA ALTA PRESSÃO	300,00	Fazenda
		TOTAL AGROZ AGRICOLA	**399.520,92**	

6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

6.1. BENS MÓVEIS

6.1.1 METODOLOGIA APLICADA

Foram aplicados na presente avaliação os métodos assim definidos no item 8 da NBR 14653-5-2006:

> **"Método comparativo direto de dados de mercado:** para máquinas isoladas, apura o valor através de bens similares usados. As características diferentes devem ser tratadas por critérios fundamentados pelo engenheiro de avaliações, contempladas as diferentes funções, desempenhos operacionais (volume de produção, qualidade do produto produzido, custo unitário das peças produzidas), estruturas construtivas (carcaça, acionamentos e comandos) e itens opcionais, entre outros".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

6.1.2 PESQUISA MERCADOLOGICA

Para determinação dos valores de mercado foi efetuada extensa pesquisa de mercado junto a fornecedores destes tipos de bens.

Este procedimento tornou possível avaliar todos os itens, considerando a situação mercadológica atual e todos os custos de instalação, mobilização, insumos financeiros, mão-de-obra e outros.

6.1.3 DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO

A determinação dos valores de mercado foi efetuada com base no Método Comparativo Direto, para máquinas e equipamentos de ampla ocorrência no mercado de usados permitindo extrair-se uma amostra consistente do mesmo, em pesquisa efetuada junto a revendedores de usados, foram obtidas todas as variáveis responsáveis pela lei de formação do valor dos bens.

Na pesquisa efetuada junto a revendedores de usados, foram obtidas todas as variáveis responsáveis pela lei de formação do valor dos bens. Estas variáveis foram tratadas estatisticamente e, assim, foram obtidos os valores de mercado.

6.1.4 DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS BENS MÓVEIS

A planilha de descrição e avaliação dos equipamentos em anexo ao laudo demonstra o desenvolvimento do procedimento avaliatório.

ITENS	VALORES
VALOR DE MERCADO	**R$ 400.000,00** (Quatrocentos mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em atendimento ao item 9 da NBR 14.653-5-2006 e de acordo com a tabela 2, o quadro abaixo demonstra que o presente trabalho avaliatório se enquadrou no grau de fundamentação II.

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU	OBSERVAÇÃO
1	Vistoria	I	Situação Paradigma
2	Funcionamento	II	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações
3	Fontes de informação e dados de mercado	II	Para custo de reedição: cotação direta dos bens com a mesma especificação dos bens em análise e no mercado de máquinas usadas.
4	Depreciação	II	Calculada por metodologia consagrada

Grau de fundamentação obtido: Grau II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

8. ANEXOS

Foi anexado ao presente laudo:

São Paulo, 28 de Fevereiro de 2018.



CNPJ 13.016.939/0001-96

Avalor Engenharia de Avaliações

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO



VEICULO VOLKSWAGEN NEW BEETLE

PLACA FBZ – 1403 – ANO 2007

Praça Pereira Coutinho, nº 40 – Estacionamento

Vila Nova Conceição

SÃO PAULO - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

SUMÁRIO

1. DESCRIÇÃO DO TRABALHO 4
2. PRELIMINARES 4
3. RESUMO DA AVALIAÇÃO 4
4. AVALIAÇÃO – CONSIDERAÇÕES INICIAIS 5
4.1. FINALIDADE 5
4.2. REFERÊNCIAS NORMATIVAS 5
4.3. GRAU DE AGREGAÇÃO E TIPO DE VALOR 6
5.MEMORIAL DESCRITIVO 6
5.1. BENS MÓVEIS 6
5.2. REGISTRO FOTOGRÁFICO DOS BENS AVALIADOS 7
6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO 10
6.1. BENS MÓVEIS 10
6.1.1 METODOLOGIA APLICADA 10
6.1.2 PESQUISA MERCADOLOGICA 10
6.1.3 DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO 10
6.1.4 DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS BENS MÓVEIS 11
6.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ 11
7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO 13
8. ANEXOS 14

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializado em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Legal, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal n° 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n,° 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edilícios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

1. DESCRIÇÃO DO TRABALHO

Para desenvolvimento do trabalho avaliatório foi fornecido pelo contratante o registro fotográfico do veículo bem como documentação.

2. PRELIMINARES

- **Laudo: 911518;**
- **Solicitante:** Ivan Fábio de Oliveira Zurita;
- **Objeto:** Veículos de Passeio da marca Volkswagen, modelo New Beetle de placa FBZ – 1403, automático com teto solar, do ano e modelo de 2.007 da cor vermelha;
- **Endereço:** Praça Pereira Coutinho, nº 40 - Estacionamento – São Paulo – SP;
- **Data Base:** Abril de 2018;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de mercado e liquidez;

3. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITENS	VALORES
VALOR DE MERCADO	**R$ 35.000,00** (Trinta e cinco mil Reais)
VALOR DE LIQUIDEZ	**R$ 29.000,0000** (Vinte e nove mil Reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4. AVALIAÇÃO – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

4.1. FINALIDADE

Conforme especificação do contratante, o presente trabalho tem por objetivo a avaliação de um veículo de passeio da marca Volkswagen, modelo New Beetle de placa FBZ – 1403, automático com teto solar, do ano e modelo de 2.007 da cor vermelha, localizado na Praça Pereira Coutinho, nº 40 - 9º Andar, São Paulo - SP

4.2. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Segundo item 3.91 da NBR 14653-4, Norma Brasileira Para Avaliação de Bens – parte 4 – Empreendimentos, a seguir transcrito, valor patrimonial é assim definido:

> *"Somatório dos valores de mercado dos bens que compõem o ativo permanente do empreendimento. Na impossibilidade de se identificar o valor de mercado de algum bem componente do empreendimento, considera-se a sua melhor aproximação: custo de reedição, valor econômico ou valor de desmonte."*

Complementando a definição acima, é importante apresentar, também, as definições de valor de mercado, valor econômico, valor de desmonte e custo de reedição, conforme segue:

Valor de Mercado, segundo item 3.44 da NBR 14653, parte 1:

> *"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".*

Valor de Desmonte, segundo item 3.89 da NBR 14653, parte 4:

> *"Valor presente da renda líquida auferível pela venda dos bens que compõem o empreendimento, na condição de sua desativação".*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Custo de reedição, segundo item 3.9.3 da NBR 14653-4, parte 1:

"Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra".

4.3. GRAU DE AGREGAÇÃO E TIPO DE VALOR

Em atendimento ao item 7.1.3 da NBR 14.653-5-2006 e de acordo com a tabela 1, o quadro abaixo demonstra como é associação da finalidade da presente avaliação com o seu grau de agregação e tipo de valor.

FINALIDADE	GRAU DE AGREGAÇÃO	TIPO DE VALOR
Patrimonial e reavaliação de ativos Imobilizados	Bem Isolado Instalado	Valor de mercado Custo de reedição

5.MEMORIAL DESCRITIVO

5.1. BENS MÓVEIS

O bem objeto da avaliação foi vistoriado e fotografado pelo contratante. Trata-se de um veículo da marca Volkswagen, modelo New Beetle de placa FBZ – 1403, automático com teto solar, do ano e modelo de 2.007 da cor vermelha.

O veiculo atualmente conta com a quilometragem de 140.321km.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.2. REGISTRO FOTOGRÁFICO DOS BENS AVALIADOS









Detalhes Gerais

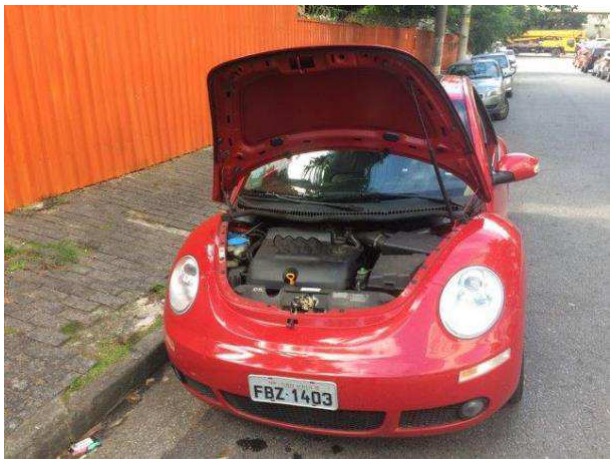
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br





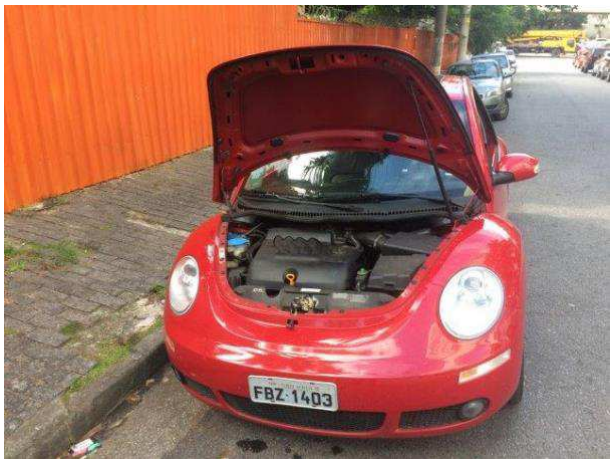



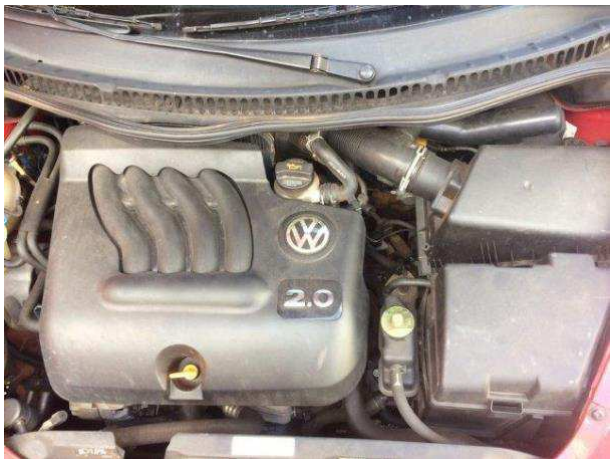
Detalhes Gerais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2C.

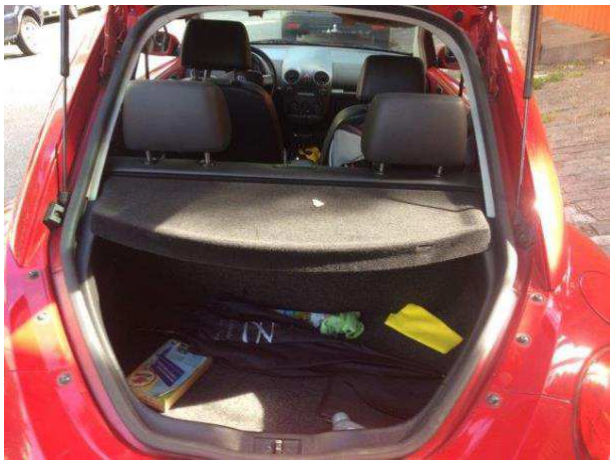
Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br











Detalhes Gerais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

6.1. BENS MÓVEIS

6.1.1 METODOLOGIA APLICADA

Foram aplicados na presente avaliação os métodos assim definidos no item 8 da NBR 14653-5-2006:

> **"Método comparativo direto de dados de mercado:** para máquinas isoladas, apura o valor através de bens similares usados. As características diferentes devem ser tratadas por critérios fundamentados pelo engenheiro de avaliações, contempladas as diferentes funções, desempenhos operacionais (volume de produção, qualidade do produto produzido, custo unitário das peças produzidas), estruturas construtivas (carcaça, acionamentos e comandos) e itens opcionais, entre outros".

6.1.2 PESQUISA MERCADOLOGICA

Para determinação dos valores de mercado foi efetuada extensa pesquisa de mercado junto a fornecedores destes tipos de bens.

Este procedimento tornou possível avaliar todos os itens, considerando a situação mercadológica atual e todos os custos de instalação, mobilização, insumos financeiros, mão-de-obra e outros.

6.1.3 DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO

A determinação dos valores de mercado foi efetuada com base no Método Comparativo Direto, para máquinas e equipamentos de ampla ocorrência no mercado de usados permitindo extrair-se uma amostra consistente do mesmo, em pesquisa efetuada junto a revendedores de usados, foram obtidas todas as variáveis responsáveis pela lei de formação do valor dos bens.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Na pesquisa efetuada junto a revendedores de usados, foram obtidas todas as variáveis responsáveis pela lei de formação do valor dos bens. Estas variáveis foram tratadas estatisticamente e, assim, foram obtidos os valores de mercado.

6.1.4 DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS BENS MÓVEIS

A planilha de descrição e avaliação dos equipamentos em anexo ao laudo demonstra o desenvolvimento do procedimento avaliatório.

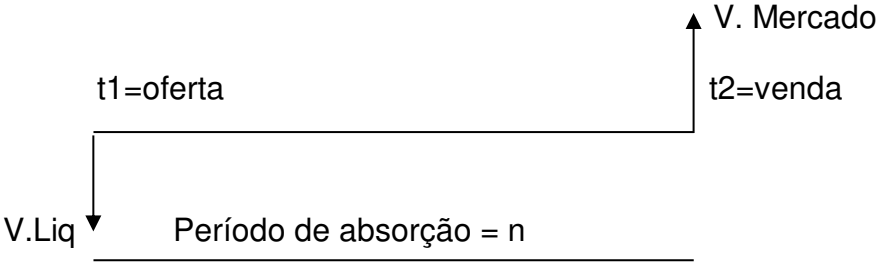
ITEM	VALORES
VALOR DE MERCADO	**R$ 35.000,00** (Trinta e cinco mil Reais)

6.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o bem seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:



Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Valor liquidez = Valor de Mercado / $(1 + i)^n$

Onde:

i = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

n = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do bem em oferta e (t1) e da efetivação da venda.

Para o bem avaliando, considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado imobiliário local em nove (9) meses. Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de 1,00% ao mês e uma taxa de risco de 1,00%, resultando uma taxa total de 2,01% com capitalização mensal. Logo, o valor de liquidez para o bem avaliando, em Abril de 2018, por arredondamento, equivale à:

ITEM	VALORES
VALOR DE LIQUIDEZ	**R$ 29.000,0000** (Vinte e nove mil Reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em atendimento ao item 9 da NBR 14.653-5-2006 e de acordo com a tabela 2, o quadro abaixo demonstra que o presente trabalho avaliatório se enquadrou no grau de fundamentação II.

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU	OBSERVAÇÃO
1	Vistoria	II	Caracterização sintética do bem e seus principais componentes, com fotografias.
2	Funcionamento	II	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações
3	Fontes de informação e dados de mercado	II	Para custo de reedição: cotação direta dos bens com a mesma especificação dos bens em análise e no mercado de máquinas usadas.
4	Depreciação	II	Calculada por metodologia consagrada

Grau de fundamentação obtido: Grau II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

8. ANEXOS

Foi anexado ao presente laudo:

Anexo 1: Documentação.

São Paulo, 23 de Abril de 2018.

CNPJ 13.016.939/0001-96

Avalor Engenharia de Avaliações

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

=



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DAS CIDADES
DENATRAN
PL: 0602261403-3
DETRAN - SP Nº 8673732393
CERTIFICADO DE REGISTRO E LICENCIAMENTO DE VEÍCULO
VIA: 01 | COD. RENAVAM: 914880667 | R.N.T.R.C.: ********** | EXERCÍCIO: 2010
NOME: BEATRICE BOLLIGER ZURITA
CPF / CNPJ: 00001742007813 | PLACA: FBZ1403
PLACA ANT / UF: ********** | CHASSI: 3VWWX21C37M513757
ESPÉCIE TIPO: PAS/AUTOMOVEL *NAO APLIC | COMBUSTÍVEL: GASOLINA
MARCA / MODELO: I/VW BEETLE | ANO FAB.: 2007 | ANO MOD.: 2007
CAP / POT / CIL: 4L /198400 | CATEGORIA: PARTICU | COR PREDOMINANTE: VERMELHA
IPVA — COTA ÚNICA | VENC. COTA ÚNICA | VENC / COTAS: 1ª ********* 2ª ********* 3ª *********
FAIXA I.P.V.A.: 1122400. | PARCELAMENTO / COTAS: COD MUN. 100-4
PRÊMIO TARIFÁRIO (R$): DPVAT PAGO | IOF (R$) | PRÊMIO TOTAL (R$) | DATA DE PAGAMENTO
OBSERVAÇÕES: SEM RESERVA
LOCAL: SAO PAULO | DATA: 17/03/2010
05556
EXPEDIDOR

SEGURO OBRIGATÓRIO DE DANOS PESSOAIS CAUSADOS POR VEÍCULOS AUTOMOTORES DE VIA TERRESTRE, OU POR SUA CARGA, A PESSOAS TRANSPORTADAS OU NÃO - SEGURO DPVAT
SP Nº 8673732393 BILHETE DE SEGURO DPVAT
NOME / ENDEREÇO: BEATRICE BOLLIGER ZURITA
CPF / CNPJ: 00001742007813 | PLACA: FBZ1403
BILHETE DE SEGURO DPVAT
SP Nº 8673732393 | EXERCÍCIO: 2010 | DATA EMISSÃO: 17/03/2010
NOME / ENDEREÇO: BEATRICE BOLLIGER ZURITA
VIA: 01 | CPF / CNPJ: 00001742007813 | PLACA: FBZ1403
CÓD. RENAVAM: 914880667 | MARCA / MODELO: I/VW BEETLE
ANO FAB.: 2007 | CAT. TARIF. | CHASSI: 3VWWX21C37M513757
PRÊMIO TARIFÁRIO (R$): DPVAT PAGO | IOF (R$) | PRÊMIO TOTAL (R$)
Seguradora Líder dos Consórcios do Seguro DPVAT S/A
CNPJ: 09.248.608/0001-04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO



APARTAMENTO RESIDENCIAL

Praça Pereira Coutinho, 40, Apartamento 09

Jardim Paulista

São Paulo - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Sumário

1. PRELIMINARES 4
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO 4
3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL 5
3.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL 5
3.2. APARTAMENTO RESIDENCIAL 5
3.4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 9
3.4.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO. 9
3.4.2. INFRAESTRUTURA URBANA 9
3.4.3. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO. 10
3.4.4. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS 10
4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO 12
4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 12
4.2. AVALIAÇÃO DE MERCADO 13
4.2.1 METODOLOGIA APLICADA 13
4.2.2 PESQUISA DE MERCADO 13
4.3. TRATAMENTO DE DADOS 15
4.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO 16
4.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 16
5. ANEXOS 19

Natal | RN (084) 3034-9160 · **Belo Horizonte | MG** (031) 4062-7254 · **Rio de Janeiro | RJ** (021) 4063-7862 · **Salvador | BA** (071) 4062-7062 · **Porto Alegre | RS** (051) 4063-9390 · **Florianópolis | SC** (048) 4052-8238 · **Curitiba | PR** (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · **Maceió | AL** (082) 3029-9291 · **Campo Grande | MS** (067) 4063-9170 · **Vitoria | ES** (027) 4062-9439 · **Goiania | GO** (062) 4053-9217 · **Cuiabá | MT** (065) 4052-9635 · **Fortaleza | CE** (085) 4062-9371 · **Recife | PE** (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializado em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Técnico, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal n° 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n,° 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edilícios

Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

1. PRELIMINARES

- **Laudo**: 877217;
- **Solicitante:** Ivan Fábio;
- **Objeto:** Apartamento Residencial;
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Praça Pereira Coutinho, número 40, Apartamento 09, Bairro Jardim Paulista, São Paulo-SP;
- **Data:** Fevereiro de 2018;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALORES
VALOR DE MERCADO	**R$ 24.600.000,00** (Vinte e quatro milhões e seiscentos mil Reais)

Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

3.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante forneceu cópia da matrícula n° 127.670 expedida pelo 4º Cartório de Registro de Imóveis de SP. Cópia de mesmo se encontra anexado no final do laudo.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel.

3.2. APARTAMENTO RESIDENCIAL

O Imóvel Avaliando trata-se de um Apartametno Residencial de alto padrão em região nobre na cidade de São Paulo – SP, com ifraestrutura de condomínio e segurança completa. Segue abaixo Memorial fotográfico e descritivo do imóvel

MEMORIAL DESCRITIVO						
Características do Imóvel						
OCUPAÇÃO	**ÁREA PRIVATIVA (m²)**	**ÁREA COMUM (m²)**	**Nº UNIDADES POR PAVIMENTO**	**IDADE APARENTE (ANOS)**	**ESTADO CONSERVAÇÃO**	**PADRÃO CONST.**
Residencial	653,66	628,92	1	15	Novo	Normal Alto
ESTRUTURA	**FECHAMENTO**	**REVESTIMENTO EXTERNO**	**ESQUADRIAS**	**PISO CIRCULAÇÃO**	**COBERTURA**	**OBS**
Concreto armado	Alvenaria e reboco misto	Cerâmica	Madeira e alumínio	Cerâmica	Laje Impermeabilizada	-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br








Detalhes Gerais do Imóvel

Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8239
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br








Detalhes Gerais do Imóvel

Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8239
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br








Detalhes Gerais do Imóvel

Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8239
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br





Detalhes Gerais do Imóvel

3.4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.4.1. Situação, Localização e Condições de Acesso.

O imóvel comercial avaliando, está localizado no Bairro Jardim Paulista, Cidade de São Paulo - SP. As características são as seguintes:

Gabarito viário: O logradouro de situação se constitui em via local que recebe pavimentação asfáltica;

Tráfego: A intensidade de tráfego é baixa no logradouro do imóvel;

Transporte coletivo: Encontram-se linhas de transporte coletivo nas imediações;

3.4.2. Infraestrutura Urbana

O local é dotado da seguinte infraestrutura:

Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefones;
- Rede de gás canalizado;
- Rede de água potável;
- Rede de esgotos;
- Pavimentações dos logradouros;
- Iluminação pública;
- Segurança pública;
- Coleta de lixo.

3.4.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Socioeconômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação mista, tanto comercial quanto reidencial.

O padrão construtivo dos prédios na vizinhança é normal e o nível socioeconômico da região é alto.

3.4.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 2 km em torno do local, são os seguintes:

- Transporte coletivo;
- Centros estudantis;
- Comércio;
- Rede bancária privada e estatal;
- Serviços de saúde;

Natal | RN (084) 3034-9160 | Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 | Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 | Salvador | BA (071) 4062-7062 | Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 | Florianópolis | SC (048) 4052-8238 | Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 | Maceió | AL (082) 3029-9291 | Campo Grande | MS (067) 4063-9170 | Vitoria | ES (027) 4062-9439 | Goiania | GO (062) 4053-9217 | Cuiabá | MT (065) 4052-9635 | Fortaleza | CE (085) 4062-9371 | Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

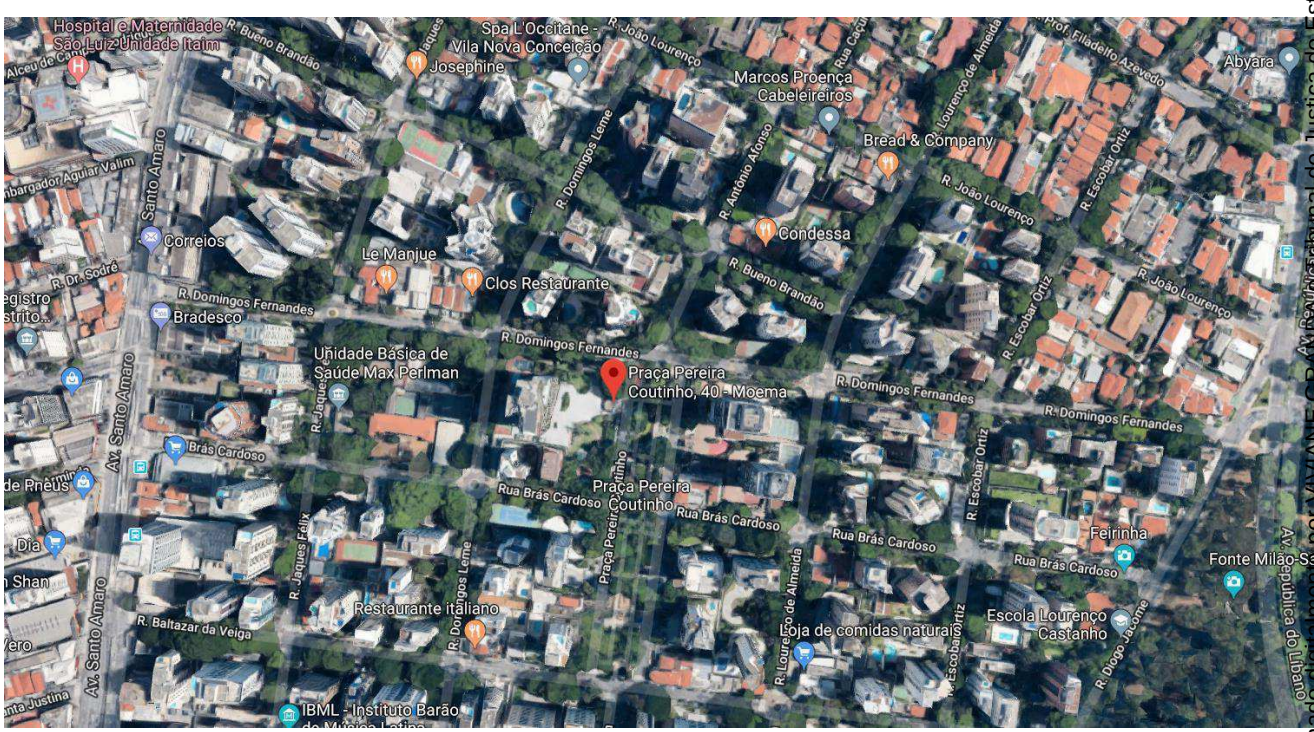
São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

- Segurança pública;
- Supermercados;
- Etc.





Detalhes de acessos

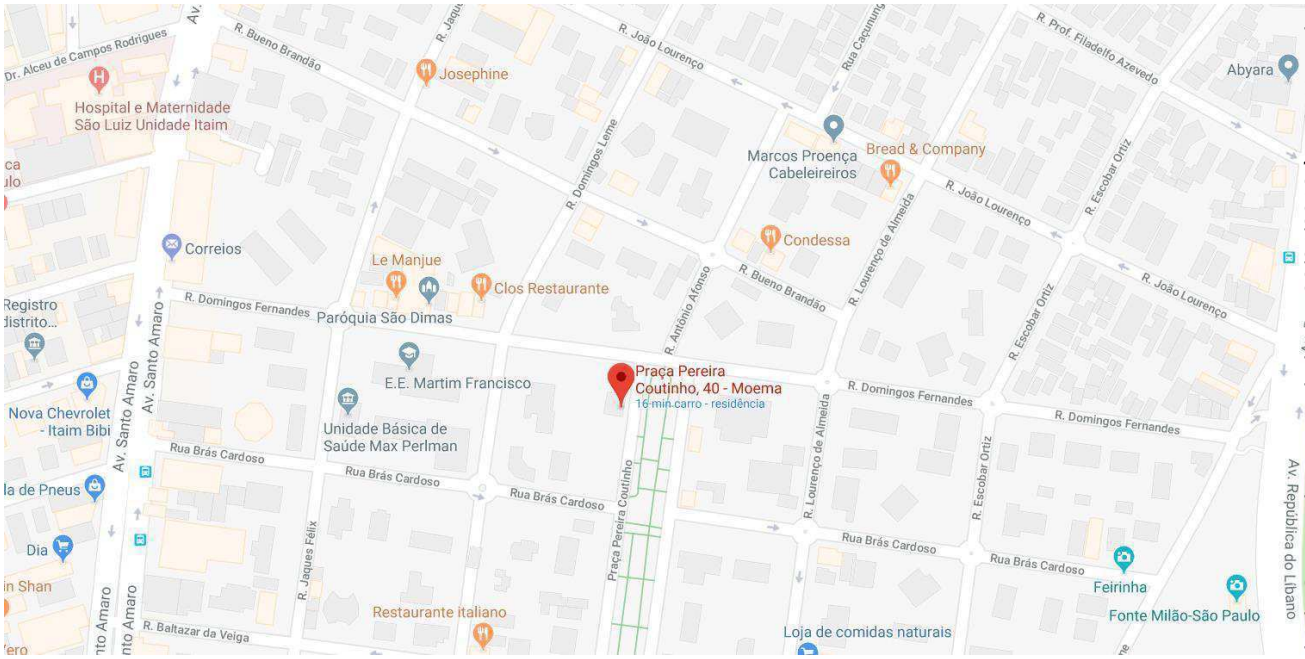


Detalhe Mapa Localização – Google Earth

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Mapa Localização

4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando apresenta algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, A região apresenta grande atratividade por estar em região nobre da cidade, próximo do parque do Ibirapuera e Avenidas, Santo Amaro, Hélio Pellegrino, República do Líbano, Nove de Julho, Rubem berta, com fácil acesso ao centro e as demais regiões da cidade.

Quanto às características intrínsecas, o imóvel é favorecido pelo seu estado de conservação regular e padrão construtivo é normal alto.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção em médio prazo, se ofertado pelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

valor obtido neste laudo de avaliação.

4.2. AVALIAÇÃO DE MERCADO

4.2.1 Metodologia Aplicada

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2:2011. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

4.2.2 Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

> "No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível". Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxilio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.
>
> Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas às supostas relações entre si e com a variável dependente.
>
> Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.
>
> É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e

Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, Imóvels, apartamentos etc.);

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;

- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);

- Padrão construtivo semelhante;

- Estado de conservação e obsoletismo similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas

Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros *de* entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

4.3. TRATAMENTO DE DADOS

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas.

Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros.

Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses.

Foi dispensado à amostra o tratamento cientifico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada.

Os pontos se apresentaram, em sua maior, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR14653-2:2011.

Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8239
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR14653-2:2011 e, por fim, a interpolação dos atributos da Área no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado. Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em Fevereiro de 2018, corresponde, por arredondamento, a:

ITEM	VALOR
VALOR DE MERCADO	**R$ 24.600.000,00** (Vinte e quatro milhões e seiscentos mil Reais)

4.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

> "A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentacão. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Tabela 5 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-2839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
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
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
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%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	3%

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	**16**	**10**	**6**
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	1 Todos, no mínimo no grau I

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Fundamentação I com 11 pontos.

Graus de precisão no caso da utilização de inferência estatística.

Serão enquadrados na tabela a seguir:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de utilização de inferência estatística

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Natal | RN (084) 3034-9160 | Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 | Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 | Salvador | BA (071) 4062-7062 | Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 | Florianópolis | SC (048) 4052-8238 | Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 | Maceió | AL (082) 3029-9291 | Campo Grande | MS (067) 4063-9170 | Vitoria | ES (027) 4062-9439 | Goiania | GO (062) 4053-9217 | Cuiabá | MT (065) 4052-9635 | Fortaleza | CE (085) 4062-9371 | Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório;

Anexo 2: Documentação Legal.

São Paulo, 15 de Fevereiro de 2018.



Avalor Engenharia

CREA 1697050

CNPJ 13016939/0001-96

Natal | RN (084) 3034-9160 **Belo Horizonte | MG** (031) 4062-7254 **Rio de Janeiro | RJ** (021) 4063-7862 **Salvador | BA** (071) 4062-7062 **Porto Alegre | RS** (051) 4063-9390 **Florianópolis | SC** (048) 4052-8238 **Curitiba | PR** (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 **Maceió | AL** (082) 3029-9291 **Campo Grande | MS** (067) 4063-9170 **Vitoria | ES** (027) 4062-9439 **Goiania | GO** (062) 4053-9217 **Cuiabá | MT** (065) 4052-9635 **Fortaleza | CE** (085) 4062-9371 **Recife | PE** (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 01

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Natal | RN (084) 3034-9160 · **Belo Horizonte | MG** (031) 4062-7254 · **Rio de Janeiro | RJ** (021) 4063-7862 · **Salvador | BA** (071) 4062-7062 · **Porto Alegre | RS** (051) 4063-9390 · **Florianópolis | SC** (048) 4052-8238 · **Curitiba | PR** (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · **Maceió | AL** (082) 3029-9291 · **Campo Grande | MS** (067) 4063-9170 · **Vitoria | ES** (027) 4062-9439 · **Goiania | GO** (062) 4053-9217 · **Cuiabá | MT** (065) 4052-9635 · **Fortaleza | CE** (085) 4062-9371 · **Recife | PE** (081) 4062-9363

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ELEMENTOS PESQUISADOS

Ele	Endereço	Bairro	Área privativa (m²)	Valor de mercado (R$)
1	Praça Pereira Coutinho	Jardim Paulista	653,00	R$ 16.500.000,00
2	Praça Pereira Coutinho	Jardim Paulista	650,00	R$ 25.000.000,00
3	Praça Pereira Coutinho	Jardim Paulista	654,00	R$ 24.600.000,00
4	Rua Domingos Fernandes	Jardim Paulista	385,00	R$ 9.500.000,00
5	Rua Domingos Fernandes	Jardim Paulista	339,00	R$ 9.500.000,00
6	Rua Domingos Fernandes	Jardim Paulista	447,00	R$ 12.000.000,00
7	Rua Domingos Fernandes	Jardim Paulista	389,00	R$ 6.800.000,00
8	Rua Domingos Fernandes	Jardim Paulista	447,00	R$ 12.500.000,00
9	Rua Domingos Fernandes	Jardim Paulista	335,00	R$ 7.400.000,00
10	Rua Domingos Fernandes	Jardim Paulista	447,00	R$ 16.000.000,00
11	Rua Domingos Fernandes	Jardim Paulista	450,00	R$ 12.500.000,00
12	Rua Brás Cardoso	Jardim Paulista	540,00	R$ 10.800.000,00
13	Rua Brás Cardoso	Jardim Paulista	376,00	R$ 8.500.000,00
14	Rua Lourenço de Almeida	Jardim Paulista	307,00	R$ 6.900.000,00
15	Rua Lourenço de Almeida	Jardim Paulista	528,00	R$ 15.000.000,00
16	Rua Lourenço de Almeida	Jardim Paulista	333,00	R$ 10.000.000,00
17	Rua Lourenço de Almeida	Jardim Paulista	350,00	R$ 7.600.000,00
18	Rua Bueno brandão	Jardim Paulista	735,00	R$ 18.000.000,00

Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Ele	Valor Unit. (R$)	Conservação	Padrão	Contato
1	R$ 25.267,99	Regular	Alto	(11) 4369-2421
2	R$ 38.461,54	Novo	Muito Alto	(11) 5185-6999
3	R$ 35.168,20	Novo	Muito Alto	(11) 96425-9984
4	R$ 24.675,32	Regular	Alto	(11) 3386-3535
5	R$ 28.023,60	Novo	Muito Alto	(11) 3386-3535
6	R$ 26.845,64	Novo	Alto	(11) 3205-2938
7	R$ 17.480,72	Regular	Médio	(11) 4302-7735
8	R$ 27.964,21	Novo	Alto	(11) 3386-3535
9	R$ 22.089,55	Regular	Alto	(11) 5052-0300
10	R$ 35.794,18	Novo	Muito Alto	(11) 98075-0102
11	R$ 27.777,78	Novo	Alto	(11) 4562-2553
12	R$ 20.000,00	Regular	Médio	(11) 4172-4664
13	R$ 22.606,38	Regular	Alto	(11) 3740-5591
14	R$ 22.475,57	Regular	Alto	(11) 4861-4200
15	R$ 28.409,09	Novo	Muito Alto	(11) 4302-7681
16	R$ 30.030,03	Novo	Muito Alto	(11) 3386-3535
17	R$ 21.714,29	Regular	Médio	(11) 4302-7563
18	R$ 24.489,80	Regular	Alto	(11) 5532-8100

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8839
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9363

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R$/m²	Área Constrída (m²)	Padrão de Construção	Estado de Conservção
1	25.267,99	653,00	Alto	Regular
2	38.461,54	650,00	Muito alto	Novo
3	35.168,20	654,00	Muito alto	Novo
4	24.675,32	385,00	Alto	Regular
5	28.023,60	339,00	Alto	Novo
6	26.845,64	447,00	Alto	Novo
7	17.480,72	389,00	Médio	Regular
8	27.964,21	447,00	Alto	Novo
9	22.089,55	335,00	Alto	Regular
10	35.794,18	447,00	Muito alto	Novo
11	27.777,78	450,00	Alto	Novo
12	20.000,00	540,00	Médio	Regular
13	22.606,38	376,00	Alto	Regular
14	22.475,57	307,00	Alto	Regular
15	28.409,09	528,00	Médio	Novo
16	30.030,03	333,00	Alto	Novo
17	21.714,29	350,00	Médio	Regular
18	24.489,80	735,00	Alto	Regular

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

• Valor Unitário R$/m²: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R$/m²..

Variáveis Independentes :

• Área Constrída (m²) : Variável quantitativa que define a área constrída do imóvel, expressa em (m²)..

• Padrão de Construção : Variável que define o Padrão de Construção do Imóvel.
Classificação :
Muito baixo = 1; Baixo = 2; Médio = 3; Alto = 4; Muito alto = 5; Luxo = 6; Extremo luxo = 7;

• Estado de Conservção : Variável que define o Estado de Conservação do Imóvel.
Classificação :
Reparos Importantes = 1; Reparos Simples = 2; Regular/Rep. Simples = 3; Regular = 4; Regular/Novo = 5; Novo = 6;

Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

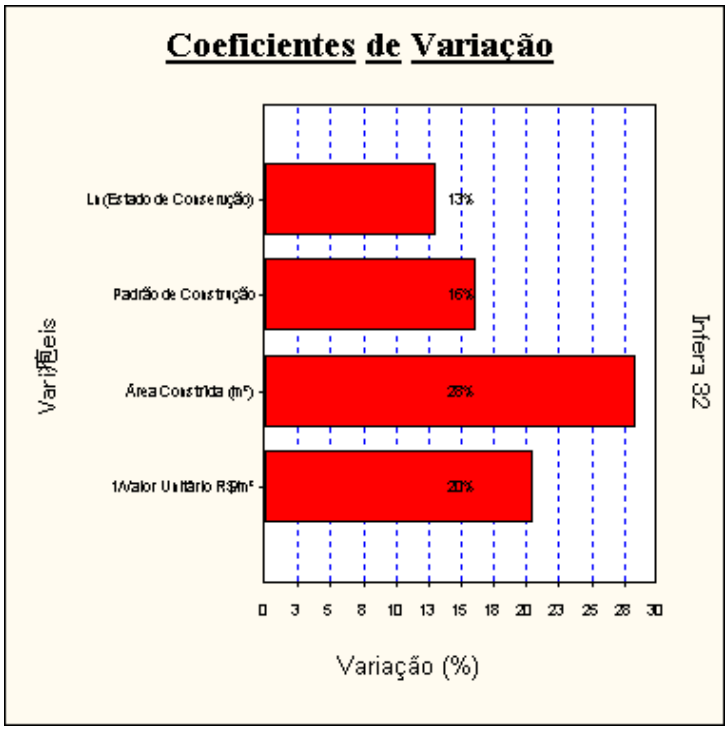
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 18
Nº de variáveis independentes : 3
Nº de graus de liberdade : 14
Desvio padrão da regressão : $3{,}0545 \times 10^{-6}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor Unitário R$/m²	$3{,}9097 \times 10^{-5}$	$8{,}0015 \times 10^{-6}$	20,47%
Área Constrída (m²)	464,72	132,2799	28,46%
Padrão de Construção	3,94	0,6391	16,20%
Ln(Estado de Conservção)	1,5890	0,2086	13,13%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes : 16.

Distribuição das Variáveis



Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8239
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário R$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	25.267,99	24.074,71	-1.193,28	-4,7225 %
2	38.461,54	37.473,63	-987,91	-2,5686 %
3	35.168,20	37.525,98	2.357,78	6,7043 %
4	24.675,32	22.711,09	-1.964,23	-7,9603 %
5	28.023,60	28.227,64	204,04	0,7281 %
6	26.845,64	29.051,84	2.206,20	8,2181 %
7	17.480,72	20.063,87	2.583,15	14,7771 %
8	27.964,21	29.051,84	1.087,63	3,8894 %
9	22.089,55	22.473,60	384,05	1,7386 %
10	35.794,18	34.996,20	-797,98	-2,2294 %
11	27.777,78	29.075,42	1.297,64	4,6715 %
12	20.000,00	20.645,95	645,95	3,2298 %
13	22.606,38	22.667,97	61,59	0,2724 %
14	22.475,57	22.342,76	-132,81	-0,5909 %
15	28.409,09	25.307,39	-3.101,70	-10,9180 %
16	30.030,03	28.183,22	-1.846,81	-6,1499 %
17	21.714,29	19.918,82	-1.795,47	-8,2686 %
18	24.489,80	24.525,26	35,46	0,1448 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

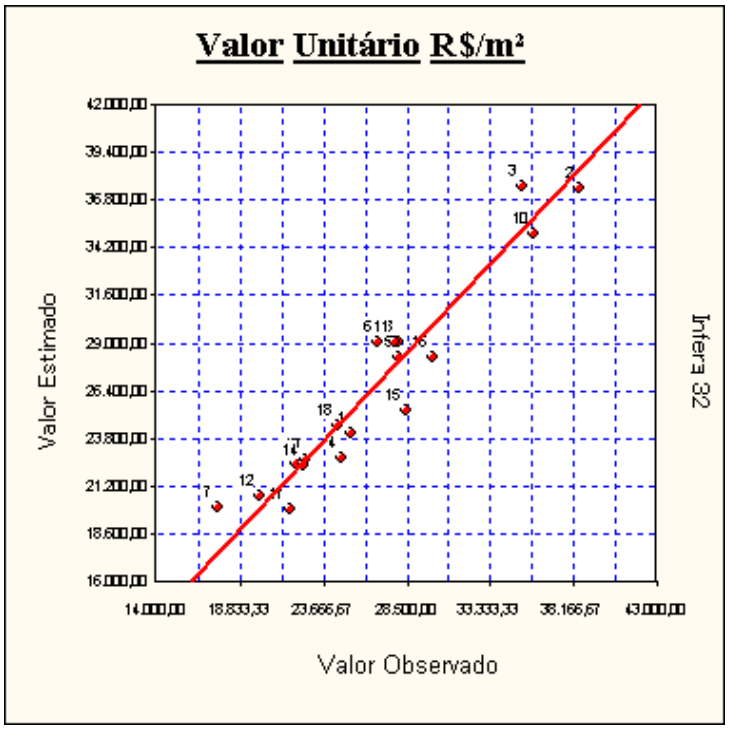
Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

1/[Valor Unitário R$/m²] = 1,0189x10^{-4} - 9,3059x10^{-9} x [Área Constrída (m²)] + 5,8467x10^{-6} x [Padrão de Construção] + 2,2279x10^{-5} x Ln([Estado de Conservção])

Modelo para a Variável Dependente

[Valor Unitário R$/m²] = 1,0189x10^{-4} - 9,3059x10^{-9} x [Área Constrída (m²)] + 5,8467x10^{-6} x [Padrão de Construção] + 2,2279x10^{-5} x Ln([Estado de Conservção])

Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8239
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Constrída (m²)	b1 = -9,3059x10^{-9}	5,8453x10^{-9}	-1,7168x10^{-8}	-1,4437x10^{-9}
Padrão de Construção	b2 = -5,8466x10^{-6}	1,3461x10^{-6}	-7,6573x10^{-6}	-4,0360x10^{-6}
Estado de Conservção	b3 = -2,2278x10^{-5}	3,9729x10^{-6}	-2,7622x10^{-5}	-1,6934x10^{-5}

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9381
Valor t calculado ..... : 10,13
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 2,145 (para o nível de significância de 5,00 %)
Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8800
Coeficiente r² ajustado ..... : 0,8543

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[Valor Unitário R$/m²].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	3,9575x10^{-5}	4,1537x10^{-5}	-1,9616x10^{-6}	-0,6421	-0,7414	3,8479x10^{-12}
2	2,5999x10^{-5}	2,6685x10^{-5}	-6,8543x10^{-7}	-0,2243	-0,2638	4,6981x10^{-13}
3	2,8434x10^{-5}	2,6648x10^{-5}	1,7865x10^{-6}	0,5848	0,6894	3,1918x10^{-12}
4	4,0526x10^{-5}	4,4031x10^{-5}	-3,5050x10^{-6}	-1,1474	-1,2515	1,2285x10^{-11}
5	3,5684x10^{-5}	3,5426x10^{-5}	2,5793x10^{-7}	0,0844	0,0930	6,6531x10^{-14}
6	3,7249x10^{-5}	3,4421x10^{-5}	2,8287x10^{-6}	0,9260	0,9877	8,0019x10^{-12}
7	5,7205x10^{-5}	4,9840x10^{-5}	7,3650x10^{-6}	2,4111	2,6837	5,4243x10^{-11}
8	3,5759x10^{-5}	3,4421x10^{-5}	1,3387x10^{-6}	0,4382	0,4674	1,7922x10^{-12}
9	4,5270x10^{-5}	4,4496x10^{-5}	7,7361x10^{-7}	0,2532	0,2833	5,9848x10^{-13}
10	2,7937x10^{-5}	2,8574x10^{-5}	-6,3702x10^{-7}	-0,2085	-0,2396	4,0580x10^{-13}
11	3,5999x10^{-5}	3,4393x10^{-5}	1,6066x10^{-6}	0,5259	0,5609	2,5814x10^{-12}
12	5,0000x10^{-5}	4,8435x10^{-5}	1,5643x10^{-6}	0,5121	0,5922	2,4472x10^{-12}
13	4,4235x10^{-5}	4,4115x10^{-5}	1,2018x10^{-7}	0,0393	0,0430	1,4445x10^{-14}
14	4,4492x10^{-5}	4,4757x10^{-5}	-2,6446x10^{-7}	-0,0865	-0,0987	6,9942x10^{-14}
15	3,5200x10^{-5}	3,9514x10^{-5}	-4,3141x10^{-6}	-1,4123	-1,8856	1,8611x10^{-11}
16	3,3300x10^{-5}	3,5482x10^{-5}	-2,1821x10^{-6}	-0,7143	-0,7899	4,7615x10^{-12}
17	4,6052x10^{-5}	5,0203x10^{-5}	-4,1511x10^{-6}	-1,3589	-1,5237	1,7231x10^{-11}
18	4,0833x10^{-5}	4,0774x10^{-5}	5,9040x10^{-8}	0,0193	0,0245	3,4858x10^{-15}

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-4{,}0439 \times 10^{-24}$
Momento central de 2ª ordem : $7{,}2569 \times 10^{-12}$
Momento central de 3ª ordem : $1{,}2515 \times 10^{-17}$
Momento central de 4ª ordem : $6{,}9530 \times 10^{-19}$

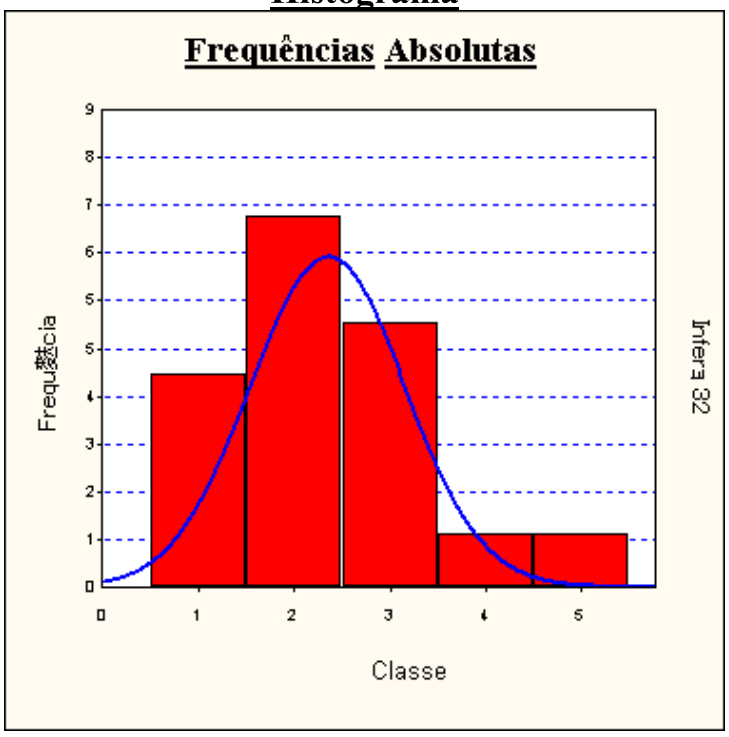
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,6401	0	0
Curtose	13199,7398	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e leptocúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-4{,}3141 \times 10^{-6}$	$-1{,}9783 \times 10^{-6}$	4	22,22	$-3{,}5381 \times 10^{-6}$
2	$-1{,}9783 \times 10^{-6}$	$3{,}5752 \times 10^{-7}$	7	38,89	$-4{,}4448 \times 10^{-7}$
3	$3{,}5752 \times 10^{-7}$	$2{,}6933 \times 10^{-6}$	5	27,78	$1{,}4139 \times 10^{-6}$
4	$2{,}6933 \times 10^{-6}$	$5{,}0292 \times 10^{-6}$	1	5,56	$2{,}8287 \times 10^{-6}$
5	$5{,}0292 \times 10^{-6}$	$7{,}3650 \times 10^{-6}$	1	5,56	$7{,}3650 \times 10^{-6}$

Histograma



Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,2672
(nível de significância de 5,0%)

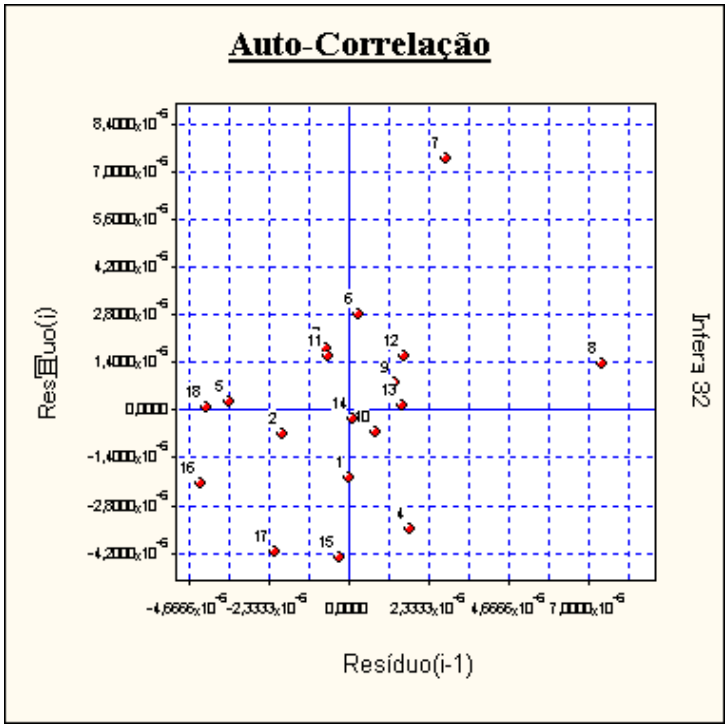
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,00
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,00

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,68 4-DU = 2,32

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8239
Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área Constrída (m²) ...= 653,66
- Padrão de Construção = Muito alto
- Estado de Conservção = Novo

Estima-se Valor Unitário R$/m² do Apartamento Residencial = R$/m² 37.521,52

O modelo utilizado foi :

$$[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = 1/(\ 1{,}0189x10^{-4}\ -\ 9{,}3059x10^{-9}\ x\ [Área\ Constrída\ (m^2)]\ -\ 5{,}8467x10^{-6}\ x\ [Padrão\ de\ Construção]\ -\ 2{,}2279x10^{-5}\ x\ Ln([Estado\ de\ Conservção]))$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R$/m² 34.691,81
Máximo : R$/m² 40.853,86

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012)

Para uma área de 653,66 m², teremos :
Valor de Mercado obtido = R$ 24.526.318,55
Valor de Mercado mínimo = R$ 22.676.645,70
Valor de Mercado máximo = R$ 26.704.535,51

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área Constrída (m²)	307,00	735,00	653,66	Dentro do intervalo	Aprovada
Padrão de Construção	Médio	Muito alto	Muito alto	Dentro do intervalo	Aprovada
Estado de Conservção	Regular	Novo	Novo	Dentro do intervalo	Aprovada

**** Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.***
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação
Área Constrída (m²)	33.470,16	38.618,35	37.521,52	Dentro do intervalo
Padrão de Construção	26.079,18	37.521,52	37.521,52	Dentro do intervalo
Estado de Conservção	28.023,35	37.521,52	37.521,52	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
Área Constrída (m²)	Aprovada
Padrão de Construção	Aprovada
Estado de Conservção	Aprovada

***** É admitida uma variação de 15,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente uma variável pode extrapolar o limite amostral.***
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Constrída (m²)	35.540,61	39.736,28	4.195,67	11,15
Padrão de Construção	35.010,82	40.420,14	5.409,33	14,34
Estado de Conservção	36.055,90	39.111,35	3.055,45	8,13
E(Valor Unitário R$/m²)	31.949,35	45.447,93	13.498,58	34,88
Valor Estimado	34.691,81	40.853,86	6.162,06	16,31

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Natal | RN (084) 3034-9160 | Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 | Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 | Salvador | BA (071) 4062-7062 | Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 | Florianópolis | SC (048) 4052-8238 | Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 | Maceió | AL (082) 3029-9291 | Campo Grande | MS (067) 4063-9170 | Vitoria | ES (027) 4062-9439 | Goiania | GO (062) 4053-9217 | Cuiabá | MT (065) 4052-9635 | Fortaleza | CE (085) 4062-9371 | Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 02

Documentação Legal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9363

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

S17100009315D#01-09*00*

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula	ficha
127.670	01

São Paulo, 22 de agosto de 1997

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 09, localizado no 9º andar ou 11º pavimento do EDIFÍCIO CLERMONT FERRAND, situado na Praça Pereira Coutinho nº 40, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, contendo a área privativa de **653,66m²**, a área comum de **628,917m²**, na qual está incluída a correspondente a **06** vagas na garagem coletiva no subsolo do edifício, bem como a do respectivo cômodo de depósito D-9 situado no subsolo, que tocam à unidade, perfazendo a área total de **1.282,577m²**, com a participação da fração ideal de **4,5806%** no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do edifício. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de **6.392,81m²**.

CONTRIBUINTE:

PROPRIETÁRIAS: **MENCAL ADMINISTRAÇÃO DE BENS E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, CGC/MF. nº 60.737.384/0001-57, sediada nesta Capital, com escritório na Avenida das Nações Unidas nº 11.633, 18º andar **(67,50%)** e **SUCAR ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, CGC/MF. nº 60.415.882/0001-88, sediada nesta Capital, com escritório na Rua Colômbia nº 740 **(32,50%)**.

REGISTROS ANTERIORES: R.05/Mat. nº 66.615, feito em 04.07.88, R.01/Mat. nº 86.940, feito em 12.01.87, R.01/Mat. nº 84.850, 84.851 e 83.656, feitos em 25.07.86, R.05/Mat. nº 42.440, feito em 02.06.86, R.03/Mat. nº 3.788, R.05/Mat. nº 2.158, R.01/Mat. nº 83.657 e 83.658, feitos em 28.04.86, R.01/Mat. nº 86.307, feito em 03.11.86, R.03/Mat. nº 17.666, feito em 12.05.86, R.01/Mat. nº 85.018, feito em 11.08.86, R.01/Mat. nº 86.423, feito em 17.11.86, R.02/Mat. nº 68.534, feito em 01.12.86, R.03/Mat. nº 86.367, feito em 14.05.87, R.01/Mat. nº 83.694, feito em 05.05.86, R.07/Mat. nº 14.343, feito em 30.09.88, R.01/Mat. nº 100.253, feito em 20.10.89 e R.05 (especificação)/Mat. nº 105.405, feito em 12.09.95, neste Registro (Matrícula aberta de Ofício).

JOSÉ CARLOS MILANESI DE CASTRO
Substituto do Oficial

continua no verso

Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8239
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

matrícula 127.670 | ficha 01 verso

Av.01/ Data: 24/SETEMBRO/1998

CONSTA que o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o **contribuinte nº 041.007.0070-9**, conforme prova o recibo de Imposto Predial do exercício de 1.998, nos termos da escritura datada de 24 de julho de 1998, de notas do 1º Tabelião desta Capital, livro nº 2.652, fls. 279.

Edgar Jorge Furlanetto
Escrevente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

R.02/ Data: 24/SETEMBRO/1998

Pela escritura datada de 24 de julho de 1998, de notas do 1º Tabelião desta Capital, livro nº 2.652, fls. 279, **MENCAL ADMINISTRAÇÃO DE BENS E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, CGC/MF nº 60.737.384/0001-57, com sede nesta Capital, com escritório na Avenida das Nações nº 11.633, 18º andar; e, **SUCAR ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, CGC/MF nº 60.415.882/0001-88, com sede nesta Capital, na Rua Joinvile nº 162, transmitiram por venda a **OREGON PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA.**, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 1.374, 3º andar, CGC/MF nº 44.968.337/0001-62, a fração ideal do terreno de 4,5806%, pelo valor de R$0,01, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de venda e compra datado de 29.12.1986, não registrado. Do título consta que o imóvel desta matrícula não faz parte do ativo permanente das alienantes, motivo pelo qual as mesmas deixaram de apresentar a CND da Receita Federal.

Edgar Jorge Furlanetto
Escrevente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

R.03/ Data: 24/SETEMBRO/1998

Pela escritura datada de 24 de julho de 1998, de notas do 1º Tabelião desta Capital, livro nº 2.652, fls. 279, **SUCAR ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, já qualificada, na qualidade de construtora do EDIFÍCIO CLERMONT

continua na ficha 02

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8839
Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 127.670 | ficha 02

São Paulo, de de 1998

FERRAND, deu quitação a adquirente **OREGON PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA.**, também já qualificada, da quantia de R$580.468,70, em quanto importaram as obras de construção do apartamento objeto desta matrícula, feitas às expensas dela adquirente, na vigência da instrumento particular de promessa de venda e compra datado de 29.12.1986, não registrado, passando, portanto, dito apartamento a pertencer-lhe com exclusividade, ficando-lhe atribuído por vincular-se, indissoluvelmente, à fração ideal do terreno de 4,5806%, adquirida conforme registro efetuado sob nº 02.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrevente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

R.04/ Data: 05/ABRIL/2004

Pela escritura datada de 01 de março de 2004, de notas do 1º Tabelião desta Capital, livro nº 3445, fls. 111, **OREGON PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Manoel da Nóbrega nº 76, 14º andar, CNPJ nº 44.968.337/0001-62, transmitiu por venda a **HUMBERTO MOURÃO DE CARVALHO**, brasileiro, engenheiro, RG nº 6.726.078-SSP/SP, CPF/MF nº 000.233.616-20, e sua mulher **CLÁUDIA DE FARIA CARVALHO**, brasileira, do lar, RG nº 6.726.079-SSP/SP, CPF/MF nº 307.860.058-07, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, domiciliado na cidade de New York – Estados Unidos da América do Norte, 888-Park Avenue, ap. 6 A, representados por seu procurador Flávio Márcio Passos Barreto, nos termos da procuração lavrada junto ao Consulado Geral da República Federativa do Brasil na cidade de Nova York, Estados Unidos da América do Norte, em 20 de fevereiro de 2004, livro nº 199, fls. 22, registrada junto ao Cartório do 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos desta Capital, em 26 de fevereiro de 2004 sob o nº 842.290, o imóvel desta matrícula pelo valor de R$2.169.000,00.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrevente Habilitado

Carla Sattamini C. Santos
Substituta do Oficial

continua no verso

Natal | RN (084) 3034-9160 | Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 | Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 | Salvador | BA (071) 4062-7062 | Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 | Florianópolis | SC (048) 4052-8238 | Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 | Maceió | AL (082) 3029-9291 | Campo Grande | MS (067) 4063-9170 | Vitoria | ES (027) 4062-9439 | Goiania | GO (062) 4053-9217 | Cuiabá | MT (065) 4052-9635 | Fortaleza | CE (085) 4062-9371 | Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

matrícula 127.670 | ficha 02 verso

R.05/ Data: 18/AGOSTO/2008 Protocolo: 383.689

Pela escritura datada de 11 de agosto de 2008, do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da cidade e comarca de Araras, deste Estado, livro nº 663, fls. 207/210, **HUMBERTO MOURÃO DE CARVALHO**, brasileiro, banqueiro, RG nº 6.726.078-SSP/SP, CPF/MF nº 000.233.616-20, e sua mulher com quem é casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, **CLAUDIA DE FARIA CARVALHO**, brasileira, do lar, RG nº 6.726.079-SSP/SP CPF/MF nº 307.860.058-07, domiciliados na cidade de Nova York, NY, Estados Unidos da América, na 888 Park Avenue, ap. 6-A, representados por seu procurador Raja Nahssen, CPF/MF nº 008.148.818-15, nos termos da procuração lavrada no Consulado Geral do Brasil em Nova York, Estados Unidos da América, nas fls. 207, no livro nº 276, em data de 21 de maio de 2008, registrada em microfilme sob nº 31900, em data de 14 de julho de 2008, no Registro de Títulos e Documentos da cidade de Araras, deste Estado, transmitiram por venda a **IVAN FABIO DE OLIVEIRA ZURITA**, brasileiro, economista, RG nº 5.699.101-SSP/SP, CPF/MF nº 623.852.408-15, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com **BEATRICE BOLLIGER ZURITA**, brasileira, bióloga, RG nº 5.601.736-SSP/SP, CPF/MF nº 017.420.078-13, domiciliados na cidade de Araras-SP, na Fazenda Santa Cruz, o imóvel desta matrícula pelo valor de R$6.047.241,40, em cumprimento ao instrumento particular datado de 02 de março de 2005, não registrado.

Maria Rosa T. P. dos Santos
Oficiala

R.06/ Data: 09/SETEMBRO/2008 PROT. 385.024

Pela Cédula de Crédito Bancário nº 237/2574/10/09/2008-1, emitida em 05 de setembro de 2008, nesta Capital, **IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA**, brasileiro, economista, RG nº 5.699.101-SSP/SP, CPF/MF nº 623.852.408-15, e sua mulher com

continua na ficha 03

Natal | RN (084) 3034-9160 | Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 | Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 | Salvador | BA (071) 4062-7062 | Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 | Florianópolis | SC (048) 4052-8238 | Curitiba | PR (041) 4063-8239
Brasilia | DF (061) 4063-9218 | Maceió | AL (082) 3029-9291 | Campo Grande | MS (067) 4063-9170 | Vitoria | ES (027) 4062-9439 | Goiania | GO (062) 4053-9217 | Cuiabá | MT (065) 4052-9635 | Fortaleza | CE (085) 4062-9371 | Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula	ficha
127.670	03

quem é casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, **BEATRICE BOLLIGER ZURITA**, brasileira, bióloga, RG nº 5.601.736-SSP/SP, CPF/MF nº 017.420.078-13, domiciliados nesta Capital, na Praça Pereira Coutinho nº 40, ap. 09, Jardim Paulista, alienaram fiduciariamente ao **BANCO BRADESCO S/A.**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Osasco, neste Estado, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R$4.000.000,00, pagável no prazo de 120 meses, com a taxa de juros efetiva de 1,06% ao mês e 12,72% ao ano, correspondendo na data do título a R$33.333,33 o valor da parcela, vencendo-se a primeira parcela em 10 de outubro de 2008 e vencimento da última parcela em 10 de setembro de 2018. Valor da garantia: R$7.200.000,00. Prazo de Carência: fica estabelecido o prazo de 15 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para início do procedimento de intimação, conforme previsto no §2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais condições constantes do título.

Carla Suzana C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.07/ Data: 13/JULHO/2012 PROT. 455.968

Fica cancelado o **R.06**, referente à alienação fiduciária do imóvel desta matrícula, autorizado por **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado, por instrumento particular de 04 de julho de 2012, referido no R.08.

Augusto Guilherme Suzana C. dos Santos
Substituto da Oficial

R.08/ Data: 13/JULHO/2012 PROT. 455.968

Por Cédula de Crédito Bancário nº 237/2574/04/07/2012, emitida em 04 de julho de 2012, em São Paulo-SP, **IVAN FABIO DE OLIVEIRA ZURITA** e sua mulher **BEATRICE BOLLIGER ZURITA**, já qualificados, alienaram fiduciariamente ao **BANCO BRADESCO S.A.**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco-SP "Cidade de Deus", s/nº, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R$6.850.000,00, prazo da operação: 2448 dias; quantidade de parcelas: 80, vencimento

continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

matrícula 127.670 | ficha 03 verso

da primeira parcela em 16 de outubro de 2012 e vencimento da última parcela em 18 de março de 2019. Prazo de Carência: 15 dias, conforme previsto no § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, e demais cláusulas e condições constantes do título.

Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos
Substituto do Oficial

Av.09/ Data: 25/JULHO/2012 PROT. 456.260

Pelo instrumento particular de Aditamento a Cédula de Crédito Bancário nº 237/2574/04/07/2012, datado de 16 de julho de 2012, de um lado os *emitentes* **IVAN FABIO DE OLIVEIRA ZURITA** e sua mulher **BEATRICE BOLLIGER ZURITA**, já qualificados, e o *credor* **BANCO BRADESCO S/A.**, também já qualificado, têm ajustado o aditamento da alienação fiduciária registrada sob nº 08 nesta matrícula, para alterar o prazo da operação para 2436 dias e o vencimento da primeira parcela para 16 de agosto de 2012; e demais condições constantes do título, ficando ratificadas todas as cláusulas, termos e condições constantes do título.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta do Oficial

Av.10/ Data: 04/JULHO/2013 PROT. 472.006

Pelo instrumento particular de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 237/2574/04/07/2012, datado de 24 de junho de 2013, de um lado os *emitentes* **IVAN FABIO DE OLIVEIRA ZURITA** e sua mulher **BEATRICE BOLLIGER ZURITA**, já qualificados, e o *credor* **BANCO BRADESCO S/A.**, também já qualificado, têm ajustado o aditamento da alienação fiduciária registrada sob nº 08 e averbada sob o nº 09 nesta matrícula, para realocar as parcelas com vencimento em 16 de abril de 2012, 16 de maio de 2012 e 17 de junho de 2013 e para o final do fluxo de pagamentos em vigor, razão pela qual seus vencimentos serão alterados respectivamente para as datas de 18 de abril de 2019, 20 de maio de 2019 e 18 de junho de 2019, passando a valer as condições definidas no título; Vencendo-se a primeira parcela em 16 de junho de 2013 e a última em 18 de junho de 2019; e demais condições constantes do título, ficando ratificadas todas as cláusulas, termos e condições constantes do título.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta do Oficial

continua na ficha 04

Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8239
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 127.670 | ficha 04

Av.11/ Data: 03/SETEMBRO/2013 PROT. 474.940

Ficam cancelados o **R.08 e as Avs.09 e 10**, referentes à alienação fiduciária do imóvel desta matrícula, autorizado por **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado, por instrumento particular de 29 de agosto de 2013.

Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos
Substituto do Oficial

R.12/ Data: 03/SETEMBRO/2013 PROT. 474.942

Por escritura de 29 de agosto de 2013, de notas do 12º Tabelião desta Capital, livro nº 3.163, fls. 145, **IVAN FABIO DE OLIVEIRA ZURITA** e sua mulher **BEATRICE BOLLIGER ZURITA**, já qualificados, alienaram fiduciariamente ao **BANCO PINE S.A.**, CNPJ nº 62.144.175/0001-20, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas nº 8.501, 29º andar - Ed. Eldorado Business Tower, Pinheiros, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida decorrente da Cédula de Crédito Bancário - Mútuo nº 0220/13, emitida em 29 de agosto de 2013, por Ivan Fabio de Oliveira Zurita, no valor de R$19.250.000,00, pagável por meio de 01 parcela, com vencimento em 27 de janeiro de 2014. Prazo de carência: 05 dias, conforme previsto no § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais cláusulas e condições constantes do título.

Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos
Substituto do Oficial

Av.13/ Data: 10/ABRIL/2014 PROT. 485.118

Por escritura de 28 de março de 2014, de notas do 8º Tabelião desta Capital, livro nº 3.484, fls. 393, **BANCO PINE S.A.**, na qualidade de credor e **IVAN FABIO DE OLIVEIRA ZURITA** e sua mulher **BEATRICE BOLLIGER ZURITA**, na qualidade de devedores fiduciantes, já qualificados, de pleno e comum acordo aditam a escritura datada de 29 de agosto de 2013, registrada sob o nº 12, para constar que conforme Termo de Aditamento e Rerratificação à Cédula de Crédito Bancário - Mútuo nº 0220/13, datado de 28 de março de 2014, as partes resolvem, de mútuo e comum acordo, sem o intuito de novação, estipular novas condições para restituição do saldo devedor da quantia líquida e certa de R$15.310.000,00, que será restituído por meio de 04 parcelas mensais e consecutivas, todas acrescidas de encargos, com vencimentos em 05 de maio de 2014, 05 de junho de 2014, 07 de julho de 2014 e a última em 05 de

continua no verso

Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

matrícula 127.670 | ficha 04 verso | CNS: 11.349-8

agosto de 2014, sendo as 03 primeiras parcelas, pagamento somente de encargos, e a última parcela, pagamento de principal, acrescido dos encargos financeiros acumulados do período; e demais condições constantes do título. Ficam ratificados todos os demais termos, cláusulas e condições pactuadas na escritura aditada que não tenham sido expressamente modificados. Protocolo nº 485.118 de 07/04/2014.
Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

Av.14/ Data: 22/AGOSTO/2014 PROT. 490.893

Por escritura de 14 de agosto de 2014, de notas do 8º Tabelião desta Capital, livro nº 3.510, fls. 191, **BANCO PINE S.A.**, na qualidade de credor e **IVAN FABIO DE OLIVEIRA ZURITA** e sua mulher **BEATRICE BOLLIGER ZURITA**, na qualidade de devedores fiduciantes, já qualificados, de pleno e comum acordo aditam a escritura datada de 29 de agosto de 2013, registrada sob o nº 12 e a escritura de 28 de março de 2014, averbada sob o nº 13, para constar que conforme Termo de Aditamento e Rerratificação à Cédula de Crédito Bancário - Mútuo nº 0220/13, datado de 05 de agosto de 2014, as partes resolvem, de mútuo e comum acordo, sem o intuito de novação, estipular novas condições para restituição do saldo devedor da quantia líquida e certa de R$15.726.430,23, que será restituído por meio de 03 parcelas mensais, com vencimentos em 06 de outubro de 2014, 05 de dezembro de 2014, e a última parcela em 02 de fevereiro de 2015, sendo as 02 primeiras parcelas, pagamento somente de encargos, e a última parcela, pagamento de principal, acrescidos dos encargos financeiros acumulados do período; e demais condições constantes do título. Ficam ratificadas todos os demais termos, cláusulas e condições pactuadas nas escrituras aditadas que não tenham sido expressamente modificados. Protocolo nº 490.893 de 19/08/2014.
Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

R.15/ Data: 05/NOVEMBRO/2014 PROT. 494.343

Por Ofício de 24 de outubro de 2014, da Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda, requisição nº 14.00.01.09.22, processo nº 19515.720110/2014-23, foi determinado o registro do Arrolamento de Bens e Direitos do imóvel desta matrícula em nome de **IVAN FABIO DE OLIVEIRA**

continua na ficha nº 05

Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8239
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | CNS: 11.349-8 | 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 127.670 | ficha 05

ZURITA, CPF/MF nº 623.852.408-15, nos termos do parágrafo 5º do art. 64 da Lei nº 9.532 de 10 de dezembro de 1997. Protocolo nº 494.343 de 31/10/2014.

Ataide Bueno Fogaça
Substituto do Oficial

Av.16/ Data: 04/AGOSTO/2016

Fica cancelado o **R.15**, referente **ao arrolamento de bens e direitos** do imóvel desta matrícula, processo administrativo 19515.720110/2014-23, os termos do ofício expedido em 22 de julho de 2016, pela Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda, requisição nº 16.00.02.98.01. Protocolo nº 521.567 de 28/07/2016.

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico,bem como comprovada a autoria e integridade. São Paulo, 06/10/2017

Certifico e dou fé que foi prenotado sobre nº **534384**, em **08/06/2017**, o título: **requerimento de intimação pessoal de devedor de alienação fiduciária**, se encontra em fase de qualificação e caso preencha todos os requisitos legais alterará a situação jurídica deste imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2D.

Natal | RN (084) 3034-9160 | Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 | Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 | Salvador | BA (071) 4062-7062 | Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 | Florianópolis | SC (048) 4052-8238 | Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 | Maceió | AL (082) 3029-9291 | Campo Grande | MS (067) 4063-9170 | Vitoria | ES (027) 4062-9439 | Goiania | GO (062) 4053-9217 | Cuiabá | MT (065) 4052-9635 | Fortaleza | CE (085) 4062-9371 | Recife | PE (081) 4062-9363

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO



CASA COMERCIAL

Praça Barão de Araras, nº 372

Centro

ARARAS - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Sumário

1. PRELIMINARES 4
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO 4
3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL 5
3.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL 5
3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 5
3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 16
3.3.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO. 16
3.3.2. INFRAESTRUTURA URBANA 18
3.3.3. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO. 18
3.3.4. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS 19
4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO 20
4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 20
4.2. AVALIAÇÃO DE MERCADO 21
4.2.1 METODOLOGIA APLICADA 21
4.2.2 PESQUISA DE MERCADO 21
4.3. TRATAMENTO DE DADOS 23
4.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO 24
4.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 25
5. ANEXOS 27

Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializado em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Técnico, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal n° 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n,° 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edilícios

Natal | RN (084) 3034-9160 · **Belo Horizonte | MG** (031) 4062-7254 · **Rio de Janeiro | RJ** (021) 4063-7862 · **Salvador | BA** (071) 4062-7062 · **Porto Alegre | RS** (051) 4063-9390 · **Florianópolis | SC** (048) 4052-8238 · **Curitiba | PR** (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · **Maceió | AL** (082) 3029-9291 · **Campo Grande | MS** (067) 4063-9170 · **Vitoria | ES** (027) 4062-9439 · **Goiania | GO** (062) 4053-9217 · **Cuiabá | MT** (065) 4052-9635 · **Fortaleza | CE** (085) 4062-9371 · **Recife | PE** (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

1. PRELIMINARES

- **Laudo: 877217;**
- **Solicitante: AGROPECUÁRIA ZURITA;**
- **Objeto:** Casa Comercial;
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Praça Barão de Araras, n° 372, Centro, Araras - SP;
- **Data:** Fevereiro de 2018;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR
VALOR DE MERCADO	**R$ 7.300.000,00** (Sete Milhões e Trezentos Mil reais)

Natal | RN (084) 3034-9160 · **Belo Horizonte | MG** (031) 4062-7254 · **Rio de Janeiro | RJ** (021) 4063-7862 · **Salvador | BA** (071) 4062-7062 · **Porto Alegre | RS** (051) 4063-9390 · **Florianópolis | SC** (048) 4052-8238 · **Curitiba | PR** (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · **Maceió | AL** (082) 3029-9291 · **Campo Grande | MS** (067) 4063-9170 · **Vitoria | ES** (027) 4062-9439 · **Goiania | GO** (062) 4053-9217 · **Cuiabá | MT** (065) 4052-9635 · **Fortaleza | CE** (085) 4062-9371 · **Recife | PE** (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

3.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante forneceu cópia da matrícula n° 20.835, expedida pelo Cartório de Imóveis e Anexos de Araras - SP. Cópias dos mesmos se encontram anexados no final do laudo.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel.

3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando trata-se de uma casa comercial, conta com 907,50m2 de área de terreno e 759,76m² de área construída, edificada em pavimento único. Segue abaixo memorial fotográfico e características do imóvel.

Características do Imóvel					
TIPO	**OCUPAÇÃO**	**ÁREA DE TERRENO (m²)**	**ÁREA CONSTRUÍDA (m²)**	**VAGAS**	**OBS.**
CASA/PRÉDIO	Comercial	907,50	759,76	12	-

Natal | RN (084) 3034-9160 · **Belo Horizonte | MG** (031) 4062-7254 · **Rio de Janeiro | RJ** (021) 4063-7862 · **Salvador | BA** (071) 4062-7062 · **Porto Alegre | RS** (051) 4063-9390 · **Florianópolis | SC** (048) 4052-8238 · **Curitiba | PR** (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · **Maceió | AL** (082) 3029-9291 · **Campo Grande | MS** (067) 4063-9170 · **Vitoria | ES** (027) 4062-9439 · **Goiania | GO** (062) 4053-9217 · **Cuiabá | MT** (065) 4052-9635 · **Fortaleza | CE** (085) 4062-9371 · **Recife | PE** (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br








Detalhes Gerais do Imóvel

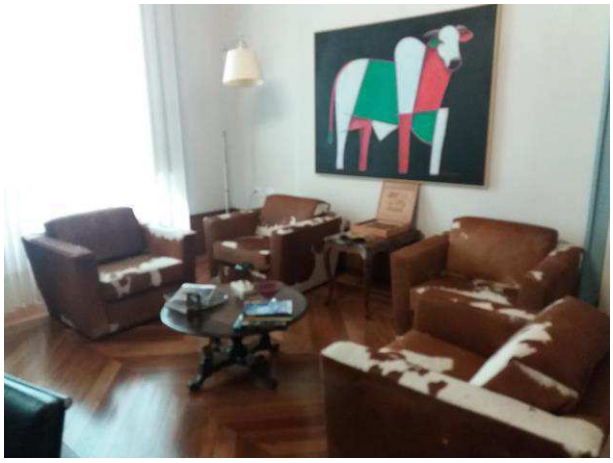
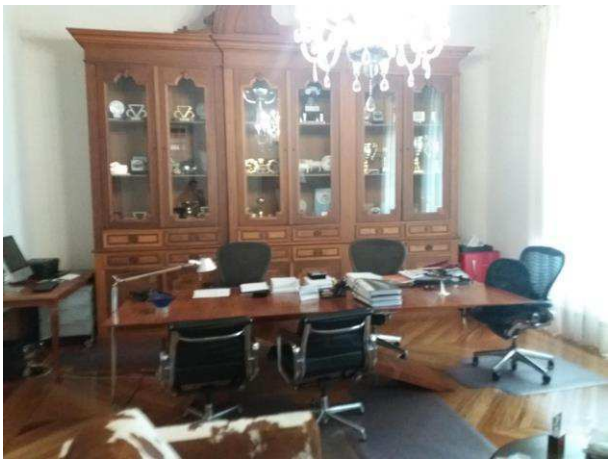
Avalor

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8239
Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br




Detalhes Gerais do Imóvel

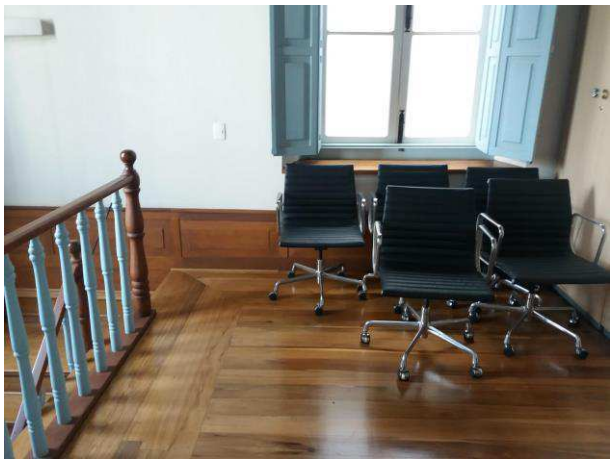
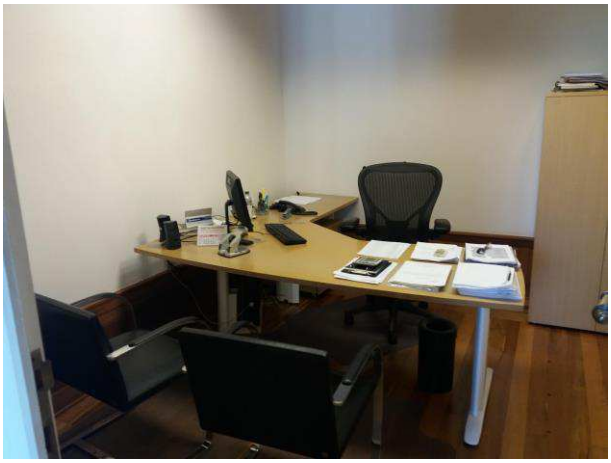
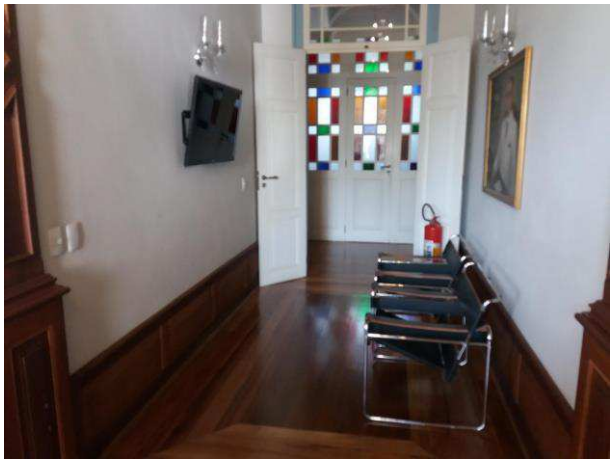
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8839
Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Detalhes Gerais do Imóvel

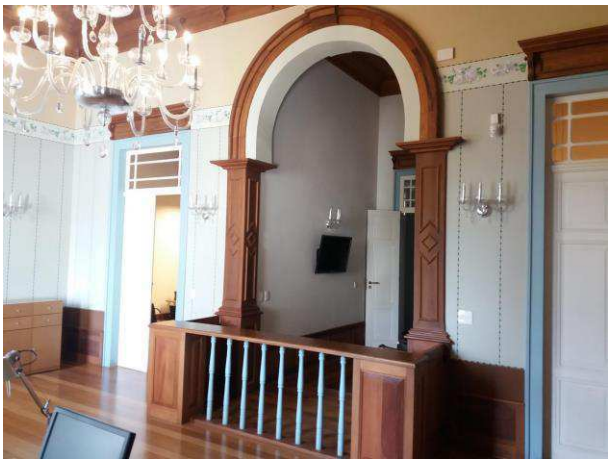
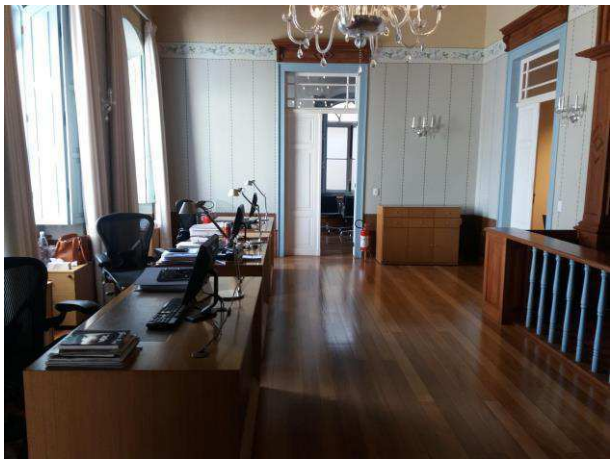
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8839
Recife | PE (081) 4062-9363

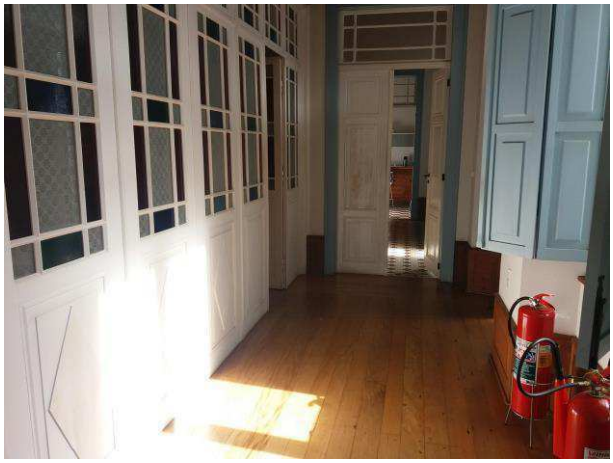
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br





Detalhes Gerais do Imóvel

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8839
Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br








Detalhes Gerais do Imóvel

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8839
Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br








Detalhes Gerais do Imóvel

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8839
Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br








Detalhes Gerais do Imóvel

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8839
Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br








Detalhes Gerais do Imóvel

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8839
Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br








Detalhes Gerais do Imóvel

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8839
Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br











Detalhes Gerais do Imóvel

Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8239
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso.

O imóvel avaliando, está localizado na Praça Barão de Araras, n° 372, no bairro Centro, na cidade de Araras - SP. As características são as seguintes:

Gabarito viário: O logradouro de situação se constitui em via local que recebe pavimentação asfáltica;

Tráfego: A intensidade de tráfego é alta no logradouro do imóvel;

Transporte coletivo: Encontram-se linhas de transporte coletivo nas imediações.





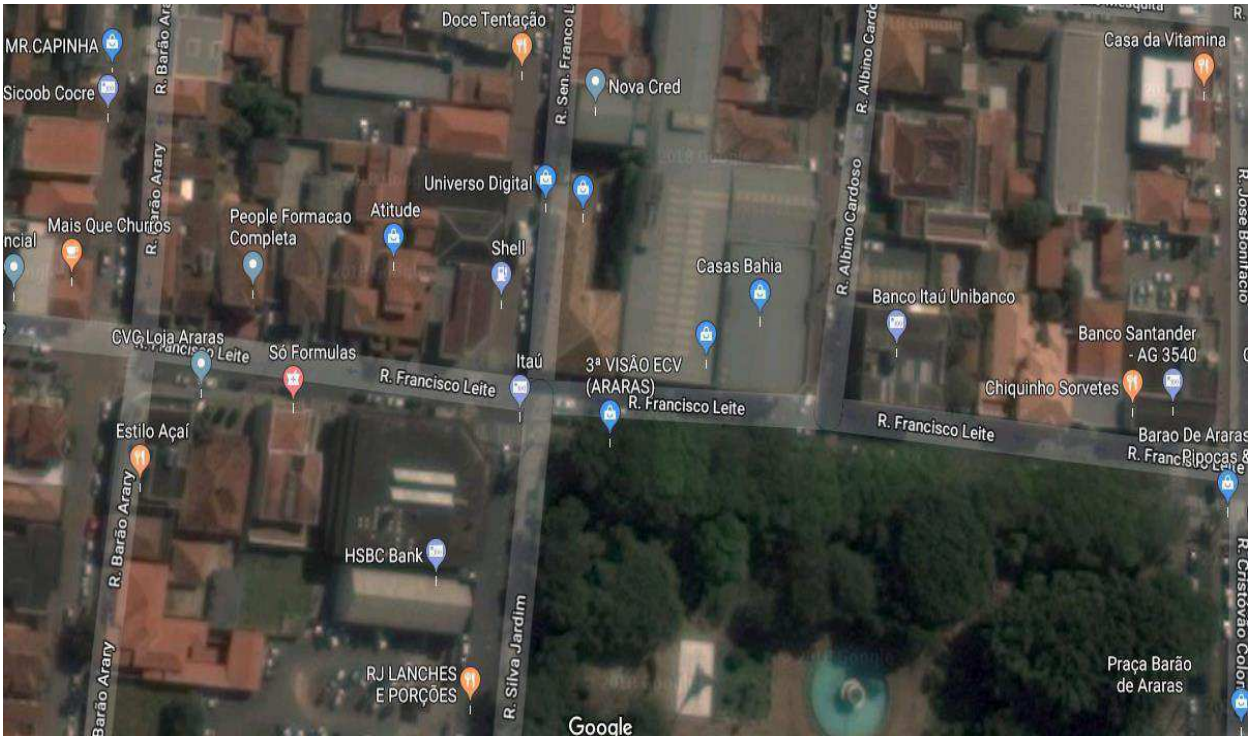
Detalhe acesso

Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9363

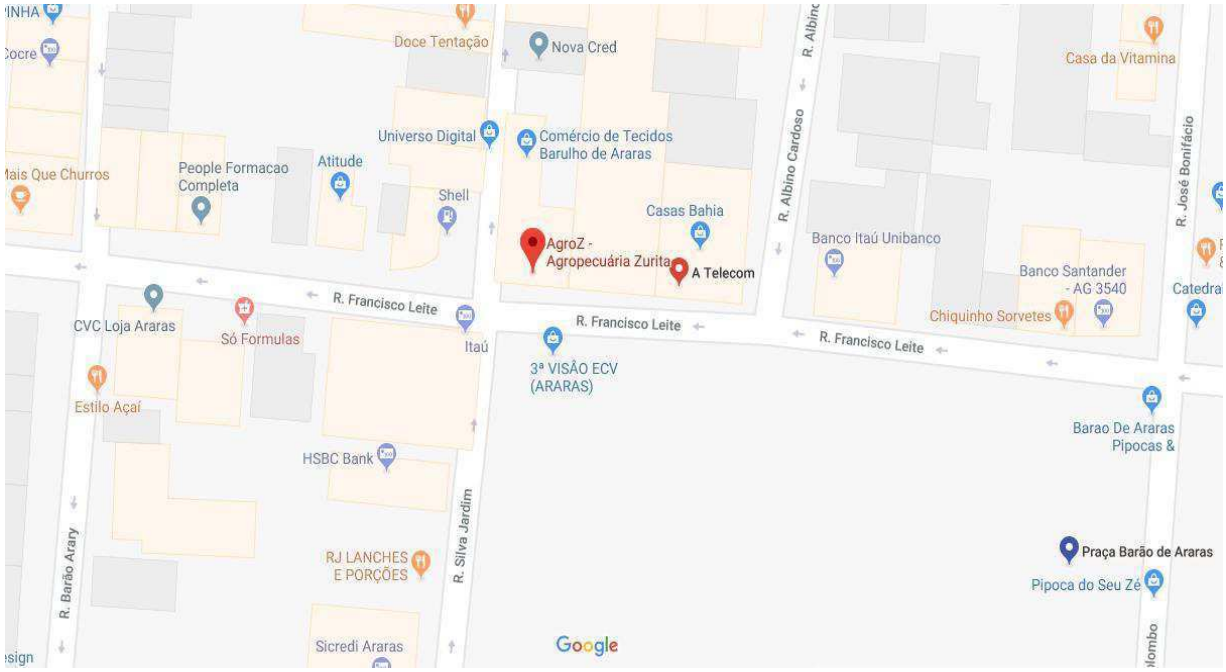
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Detalhe Mapa Localização – Google Earth



Mapa Localização

Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3.3.2. Infraestrutura Urbana

O local é dotado da seguinte infraestrutura:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefones;
- Rede de gás canalizado;
- Rede de água potável;
- Rede de esgotos;
- Pavimentações dos logradouros;
- Iluminação pública;
- Segurança pública;
- Coleta de lixo.

3.3.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Socioeconômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação comercial.

O padrão construtivo dos prédios na vizinhança é normal e o nível socioeconômico da região é igualmente médio.

Natal | RN (084) 3034-9160 | Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 | Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 | Salvador | BA (071) 4062-7062 | Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 | Florianópolis | SC (048) 4052-8238 | Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 | Maceió | AL (082) 3029-9291 | Campo Grande | MS (067) 4063-9170 | Vitoria | ES (027) 4062-9439 | Goiania | GO (062) 4053-9217 | Cuiabá | MT (065) 4052-9635 | Fortaleza | CE (085) 4062-9371 | Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3.3.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 2 km em torno do local, são os seguintes:

- Transporte coletivo;
- Centros estudantis;
- Comércio;
- Rede bancária privada e estatal;
- Serviços de saúde;
- Segurança pública;
- Supermercados;
- Etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Natal | RN (084) 3034-9160 | **Belo Horizonte | MG** (031) 4062-7254 | **Rio de Janeiro | RJ** (021) 4063-7862 | **Salvador | BA** (071) 4062-7062 | **Porto Alegre | RS** (051) 4063-9390 | **Florianópolis | SC** (048) 4052-8238 | **Curitiba | PR** (041) 4063-2839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 | **Maceió | AL** (082) 3029-9291 | **Campo Grande | MS** (067) 4063-9170 | **Vitoria | ES** (027) 4062-9439 | **Goiania | GO** (062) 4053-9217 | **Cuiabá | MT** (065) 4052-9635 | **Fortaleza | CE** (085) 4062-9371 | **Recife | PE** (081) 4062-9363

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando apresenta algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, o imóvel possui excelente localização no centro da cidade, região dotada de infraestrutura completa, boa oferta de serviços e comércios, possui fácil acesso pela Rodovia Anhanguera, via rápida de ligação a cidade e municípios vizinhos.

Quanto às características intrínsecas, o avaliando é favorecido pela posição de esquina, estado de conservação entre regular/novo, de padrão construtivo alto, apresentando idade aparente de 4 anos.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção em médio prazo, se ofertado pelo valor obtido neste laudo de avaliação.

Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.2. AVALIAÇÃO DE MERCADO

4.2.1 Metodologia Aplicada

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2:2011. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

4.2.2 Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

> "No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível". Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxilio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.
>
> Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas às supostas relações entre si e com a variável dependente.
>
> Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, Imóvels, apartamentos etc.);

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;

- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);

- Padrão construtivo semelhante;

- Estado de conservação e obsoletismo similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8639
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros *de* entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

4.3. TRATAMENTO DE DADOS

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas.

Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros.

Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses.

Foi dispensado à amostra o tratamento cientifico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada.

Os pontos se apresentaram, em sua maior, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR14653-2:2011.

Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8639
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR14653-2:2011 e, por fim, a interpolação dos atributos da Área no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado. Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em fevereiro de 2018, corresponde, por arredondamento, a:

ITEM	VALOR
VALOR DE MERCADO	**R$ 7.300.000,00** (Sete Milhões e Trezentos Mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

"A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentacão. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Tabela 5 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
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
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per

Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

				si e simultaneamente, e em módulo
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%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	3%

Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos mínimos	**16**	**10**	**6**
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	1 Todos, no mínimo no grau I

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação II com 13 pontos.

Graus de precisão no caso da utilização de inferência estatística.

Serão enquadrados na tabela a seguir:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de utilização de inferência estatística

Descrição	**Graus**		
	III	**II**	**I**
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-2839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório;

Anexo 2: Documentação Legal.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2018.



Avalor Engenharia

CREA 1697050

CNPJ 13016939/0001-96

Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 01

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9363

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ELEMENTOS PESQUISADOS

Ele	Endereço	Bairro	Área construída (m²)	Valor de mercado (R$)
1	Rua Visconde do Rio Branco	Centro	2.779,00	R$ 4.900.000,00
2	Rua Padre Anchieta	Centro	700,00	R$ 4.000.000,00
3	Rua Padre Osvaldo Vieira de Andrade	Centro	700,00	R$ 3.000.000,00
4	Rua Visconde do Rio Branco	Centro	400,00	R$ 2.000.000,00
5	Rua Júlio Mesquita	Centro	1.375,00	R$ 4.000.000,00
6	Rua Frederico Romeu	Centro	2.736,00	R$ 6.170.000,00
7	Avenida José Pavan	Centro	442,00	R$ 2.200.000,00
8	Rua Tiradentes	Centro	538,00	R$ 4.500.000,00
9	Rua José Bonifácio	Centro	621,00	R$ 5.000.000,00

Valor Unit. (R$)	Conservação	Padrão	Vaga	Contato
R$ 1.763,22	Rep. Simples	Normal	38	(19) 3542-0001
R$ 5.714,29	Regular	Normal Alto	15	(19) 98143-8340
R$ 4.285,71	Regular	Normal	10	(19) 2138-3838
R$ 5.000,00	Novo	Normal Alto	7	(19) 3542-0001
R$ 2.909,09	Regular	Normal	8	(19) 2519-7777
R$ 2.255,12	Regular	Normal	15	(19) 98248-0775
R$ 4.977,38	Regular	Normal	5	(11) 2883-5611
R$ 8.364,31	Novo	Alto	6	(19) 3542-0001
R$ 8.051,53	Novo	Alto	10	(19) 2138-3838

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8239
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9363

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R$/m²	Área Construída (m²)	Atrat.
1	1.763,22	2.779,00	Baixo
2	5.714,29	700,00	Médio
3	4.285,71	700,05	Médio
4	5.000,00	400,00	Médio
5	2.909,09	1.375,00	Baixo
6	2.255,12	2.736,00	Baixo
7	4.977,38	442,00	Médio
8	8.364,31	538,00	Alto
9	8.051,53	621,00	Alto

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

• Valor Unitário R$/m²: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R$/m²..

Variáveis Independentes :

• Área Construída (m²) : Variável numérica que define a área Construída do imóvel, expressa em (m²) .

• Atrat. : Variável independente qualitativa que determina a atratividade do imóvel no mercado imobiliário, baseada na somatória de outras variáveis. .

Classificação :
Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3; Muito Alto = 4;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra	: 9
Nº de variáveis independentes	: 2
Nº de graus de liberdade	: 6
Desvio padrão da regressão	: 0,1425

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor Unitário R$/m²)	8,3600	0,5390	6,45%
Área Construída (m²)	1143,45	958,0174	83,78%
Ln(Atrat.)	0,5522	0,4460	80,77%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

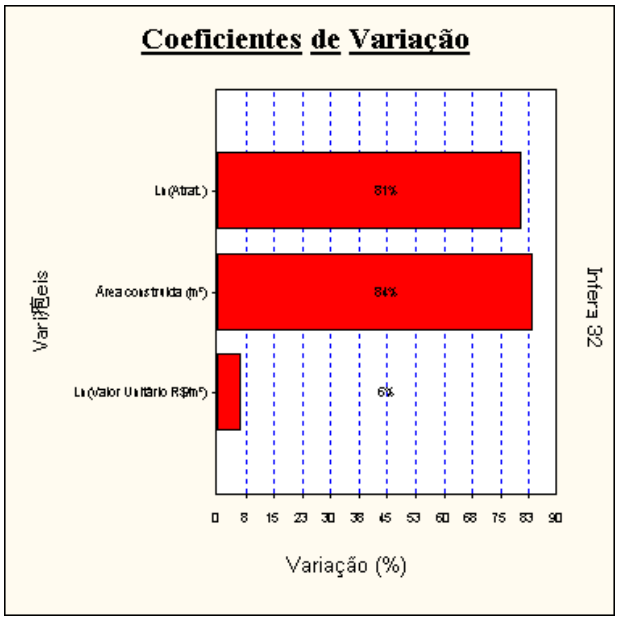
Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

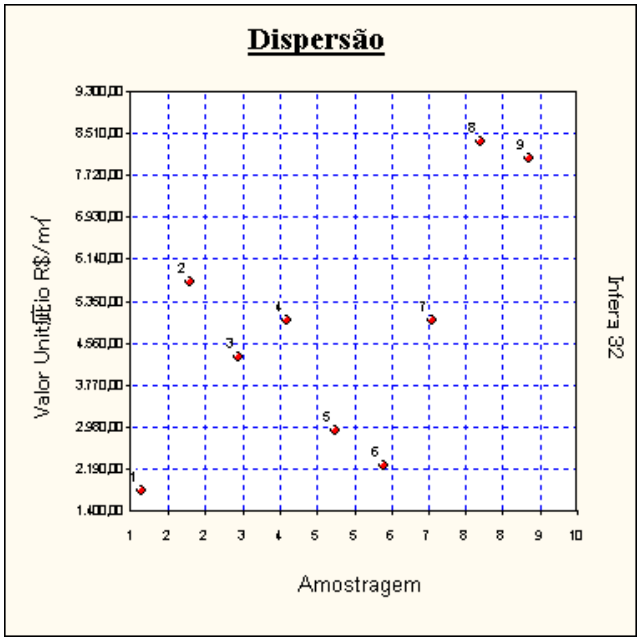
Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos



Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8239
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Dispersão em Torno da Média

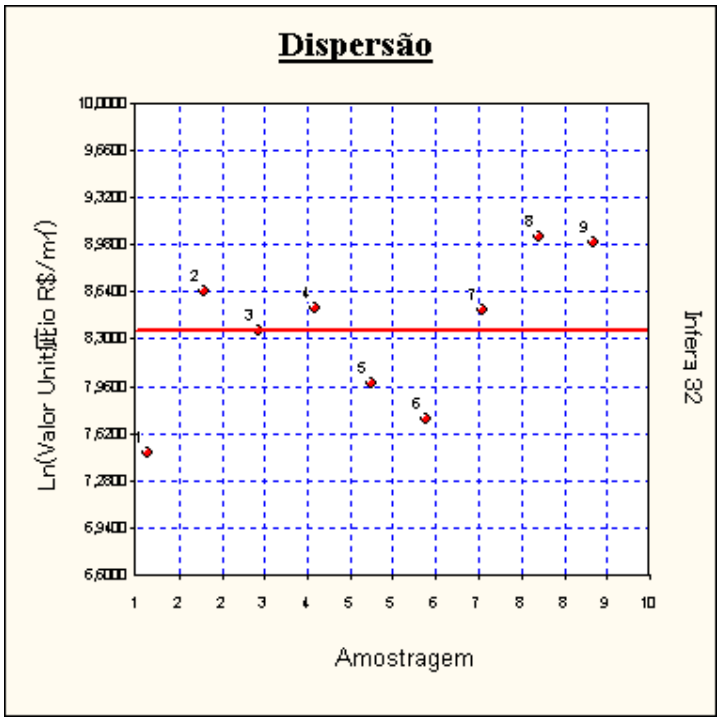


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário R$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	1.763,22	2.045,75	282,53	16,0234 %
2	5.714,29	5.176,17	-538,12	-9,4171 %
3	4.285,71	5.176,13	890,42	20,7766 %
4	5.000,00	5.407,11	407,11	8,1422 %
5	2.909,09	2.509,39	-399,70	-13,7398 %
6	2.255,12	2.058,59	-196,53	-8,7150 %
7	4.977,38	5.374,17	396,79	7,9718 %
8	8.364,31	7.642,43	-721,88	-8,6304 %
9	8.051,53	7.550,70	-500,83	-6,2203 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

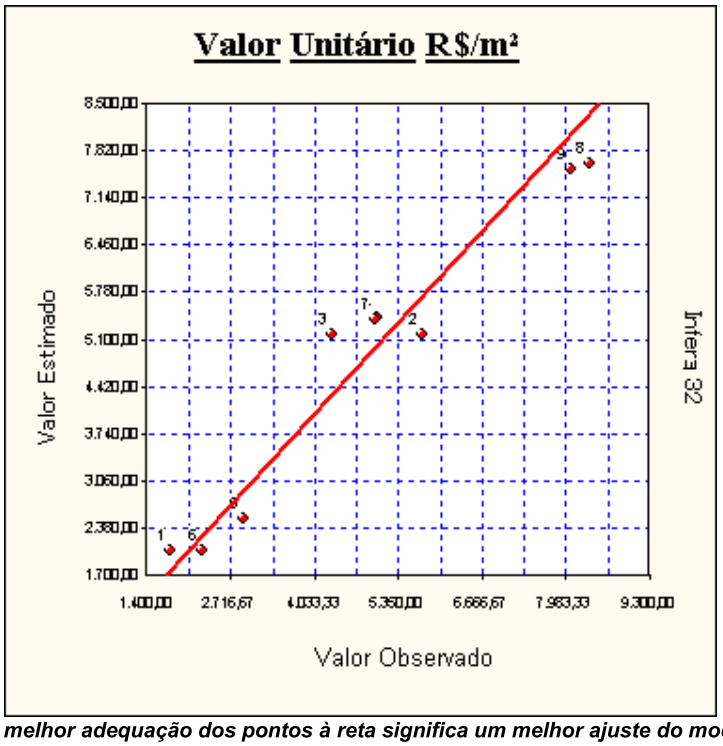
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

Ln([Valor Unitário R$/m²]) = 8,0278 - 1,4550x10^{-4} x [Área Construída (m²)] + 0,9029 x Ln([Atrat.])

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Construída (m²)	b1 = -1,4549x10^{-4}	9,5703x10^{-5}	-2,8328x10^{-4}	-7,7059x10^{-6}
Atrat.	b2 = 0,9028	0,2055	0,6068	1,1988

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8839
Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9734
Valor t calculado ..... : 10,41
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,9475
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,9301

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R$/m²	Área Construída (m²)	Atrat.
Valor Unitário R$/m²	75,2404	631,3381	82387,3591	43,4001
Área Construída (m²)	10291,0500	82387,3591	$1,9109x10^7$	2827,3622
Atrat.	4,9698	43,4001	2827,3622	4,3357

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	2,2028	2	1,1014	54,19
Residual	0,1219	6	0,0203	
Total	**2,3247**	**8**	**0,2905**	

F Calculado : 54,19
F Tabelado : 5,143 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a $1,4x10^{-2}$%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Correlações Parciais

	Valor Unitário R$/m²	Área Construída (m²)	Atrat.
Valor Unitário R$/m²	1,0000	-0,8826	0,9630
Área Construída (m²)	-0,8826	1,0000	-0,8353
Atrat.	0,9630	-0,8353	1,0000

Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8639
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-9{,}1554 \times 10^{-19}$
Momento central de 2ª ordem : 0,0135
Momento central de 3ª ordem : $-5{,}5399 \times 10^{-4}$
Momento central de 4ª ordem : $-6{,}1554 \times 10^{-5}$

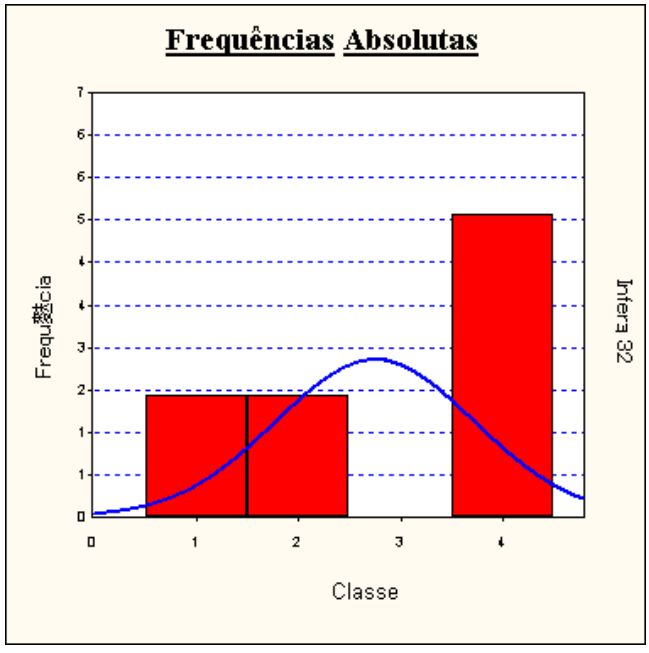
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,3512	0	0
Curtose	-3,3352	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,1887	-0,1046	2	22,22	-0,1686
2	-0,1046	-0,0204	2	22,22	-0,0774
3	-0,0204	0,0636	0	0,00	0,0000
4	0,0636	0,1478	5	55,56	0,0984

Histograma



Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

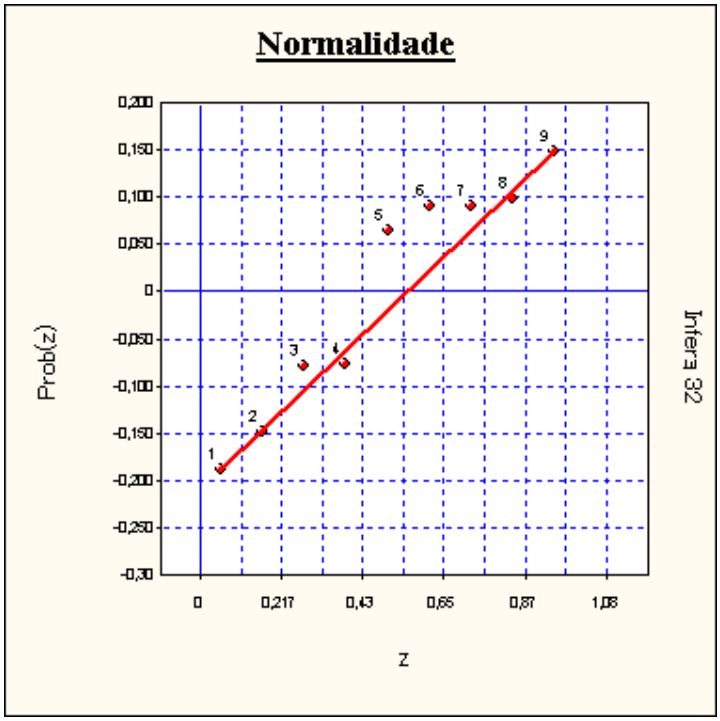
São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Reta de Normalidade



Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Autocorrelação

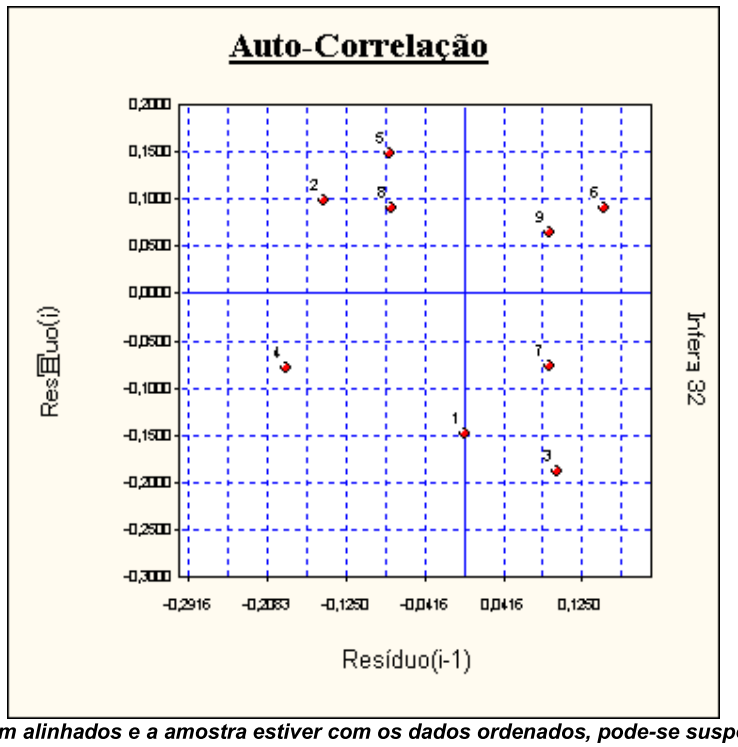
Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,1919
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Natal | RN (084) 3034-9160 | Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 | Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 | Salvador | BA (071) 4062-7062 | Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 | Florianópolis | SC (048) 4052-8238 | Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 | Maceió | AL (082) 3029-9291 | Campo Grande | MS (067) 4063-9170 | Vitoria | ES (027) 4062-9439 | Goiania | GO (062) 4053-9217 | Cuiabá | MT (065) 4052-9635 | Fortaleza | CE (085) 4062-9371 | Recife | PE (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Construída (m²)	400,00	2.779,00	759,76
Atrat.	Baixo	Alto	Muito Alto

Uma das características da Casa Comercial sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

• Área Construída (m²) . = 759,76
• Atrat. ..... = Muito Alto

Estima-se Valor Unitário R$/m² da Casa Comercial = R$/m² 9.594,49

O modelo utilizado foi :

[Valor Unitário R$/m²] = Exp(8,0278 - 1,4550x10^{-4} x [Área Construída (m²)] + 0,9029 x Ln([Atrat.]))

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R$/m² 7.731,36
Máximo: R$/m² 11.906,61

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012)

Para uma Área Construída de m² 759,7599, teremos:
Valor de mercado obtido = R$ 7.289.512,39
Valor de mercado mínimo = R$ 5.873.978,00
Valor de mercado máximo = R$ 9.046.167,83

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Construída (m²)	9.100,42	10.115,39	1.014,96	10,56
Atrat.	7.495,65	12.281,03	4.785,38	28,39
E(Valor Unitário R$/m²)	7.122,71	12.924,06	5.801,35	27,88
Valor Estimado	7.731,36	11.906,61	4.175,25	12,52

Amplitude do intervalo de confiança: até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Natal | RN (084) 3034-9160 · **Belo Horizonte | MG** (031) 4062-7254 · **Rio de Janeiro | RJ** (021) 4063-7862 · **Salvador | BA** (071) 4062-7062 · **Porto Alegre | RS** (051) 4063-9390 · **Florianópolis | SC** (048) 4052-8238 · **Curitiba | PR** (041) 4063-2839
Brasilia | DF (061) 4063-9218 · **Maceió | AL** (082) 3029-9291 · **Campo Grande | MS** (067) 4063-9170 · **Vitoria | ES** (027) 4062-9439 · **Goiania | GO** (062) 4053-9217 · **Cuiabá | MT** (065) 4052-9635 · **Fortaleza | CE** (085) 4062-9371 · **Recife | PE** (081) 4062-9363

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 02

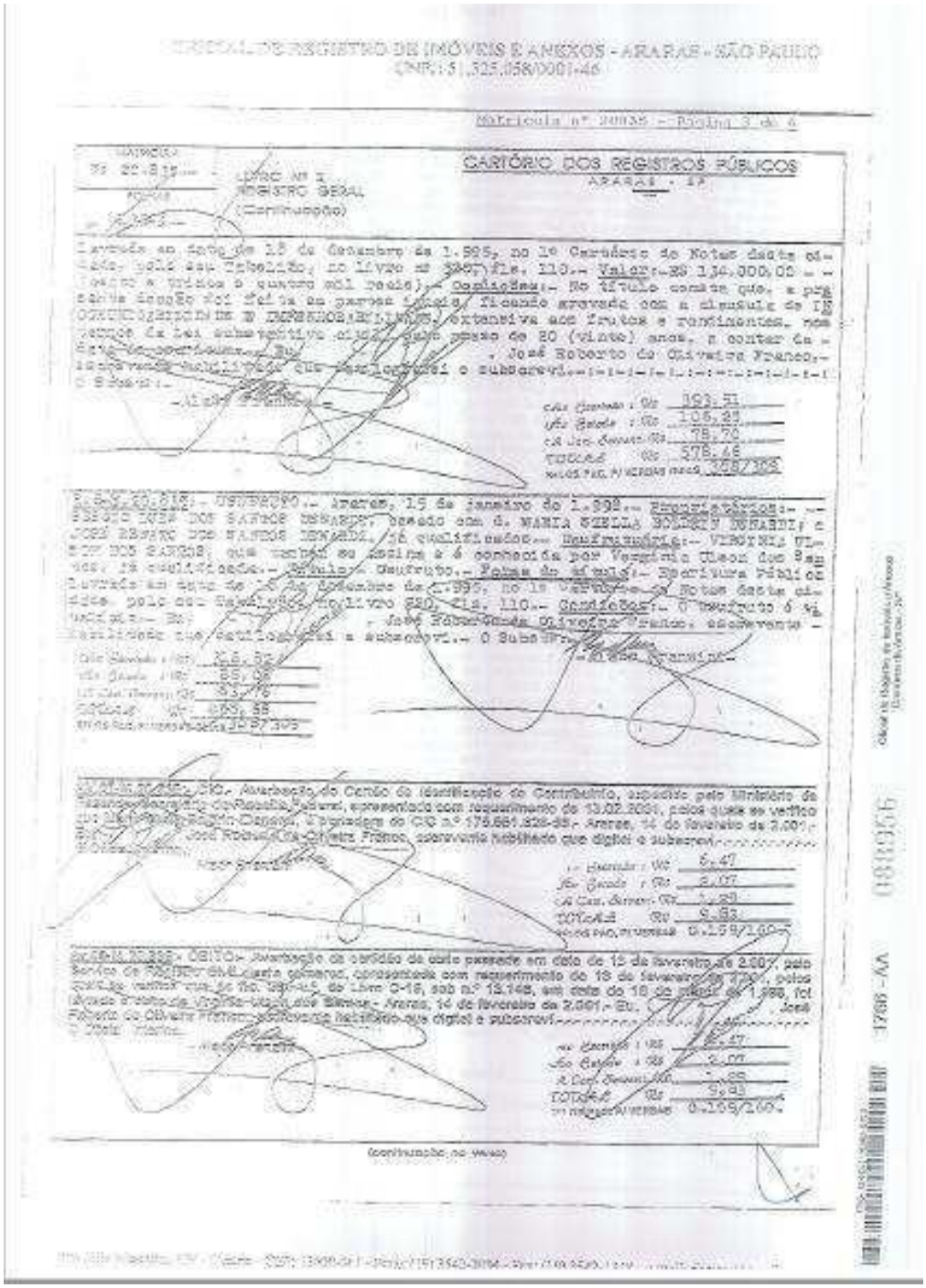
Documentação Legal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8839
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9363

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

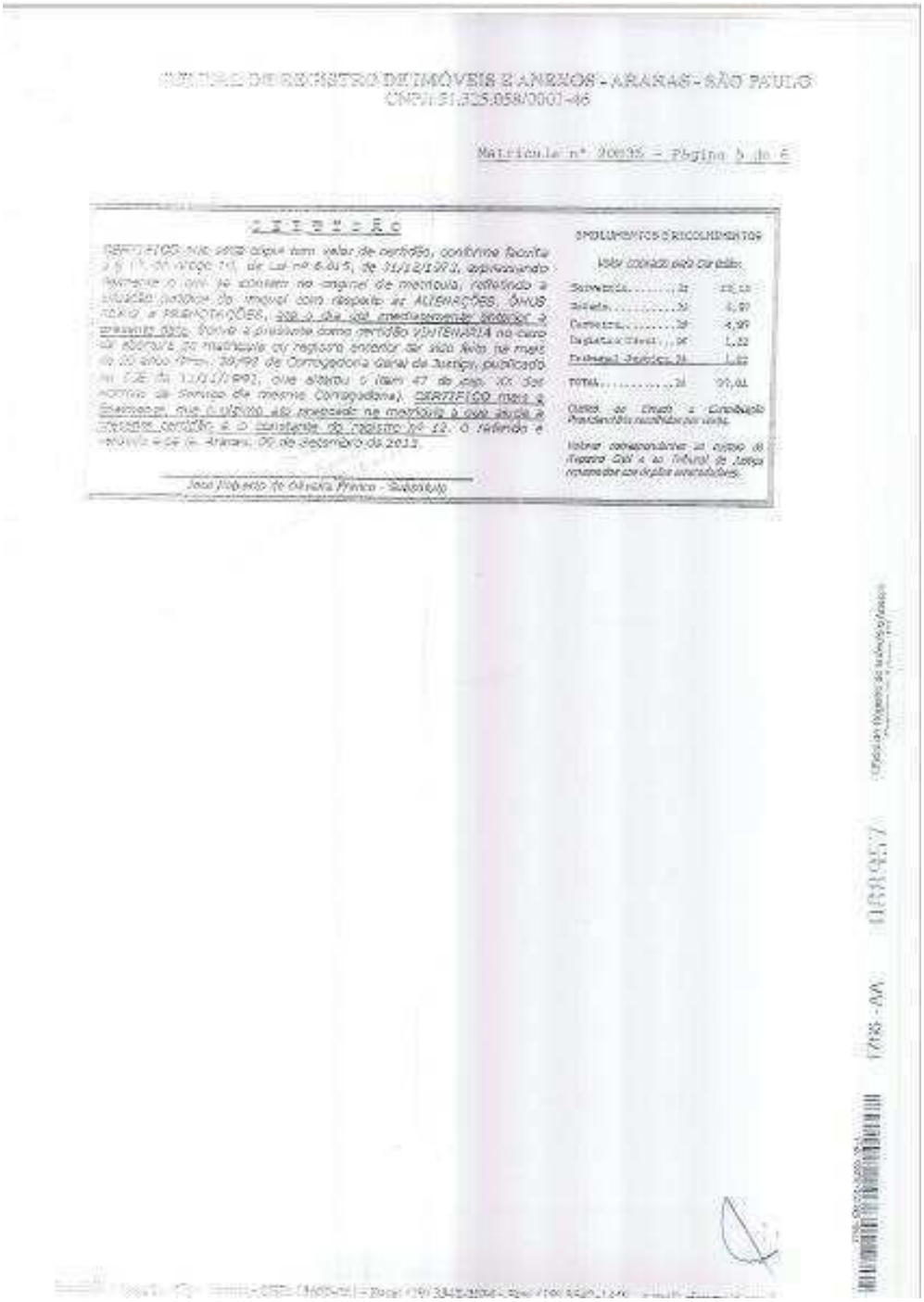


CARTÓRIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
ARARAS - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo - SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 - 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - ARARAS - SÃO PAULO
CNPJ: 51.325.058/0001-46

Matrícula nº 20035 - Página 1 de 6

CERTIDÃO

CERTIFICO que esta cópia tem valor de certidão, conforme faculta o § 1º do artigo 19, da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, expressando fielmente o que se contém no original de matrícula, referindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS reais e PRENOTAÇÕES, que o de cujo mediamente protocolar e prenotado hoje. Dou-se a presente como perfeita e VERDADEIRA no caso de abertura de matrícula ou registro anterior ao ato feito na mesma de 20 anos (Proc. 39/96 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DOE de 13/01/1997), que alterou o item 47 do cap. XX das normas de serviço da mesma Corregedoria). CERTIFICO mais a Escrevente que o(s)/(a) ato(s) praticado(s) na matrícula à qual segue a presente certidão é o constante do registro nº 12. O referido é verdade e dou fé. Araras, 06 de setembro de 2013.

José Rogerio de Oliveira Franco - Substituto

EMOLUMENTOS E RECOLHIMENTOS

Valor cobrado pela certidão:

Selo 01 4,99
Total 01 17,01

Custas de Lei e Emolumentos Provisórios recolhidos no selo.

Valores correspondentes ao artigo 28 (Registro Civil e ao Tribunal de Justiça relacionados aos órgãos anteriormente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C2E.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO



ÁREA RURAL – FAZENDA ARORA II

Estrada Municipal ARR 440, 5Km da Estrada Municipal Araras/ Bairro Elihu-Root (ARR 020), Km3, Município de Araras.

Zona Rural

ARARAS/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Sumário

1. PRELIMINARES 4
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO 4
3. TITULAÇÃO DO IMÓVEL 5
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 5
4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL 6
4.1. DESCRIÇÃO DA FAZENDA 6
4.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 8
4.2.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO 8
4.2.2. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO. 8
5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO 9
5.1. METODOLOGIA APLICADA 9
5.2. PESQUISA DE MERCADO 10
5.3. TRATAMENTO DE DADOS 12
5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO DA ÁREA 13
O MODELO UTILIZADO, DEVIDAMENTE EXPLICITADO E TESTADO, EM CONFORMIDADE COM AS DIRETRIZES PRECONIZADAS PELA NBR 14.653, CONTA DA MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO ANEXO AO LAUDO. 13
5.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 14
6. ANEXOS 16

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializada em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Legal, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal n° 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n,° 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edilícios

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

1. PRELIMINARES

- **Projeto: 877217;**
- **Solicitante: Agropecuária Zurita**;
- **Objeto:** Área Rural;
- **Objetivo**: Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Estrada Municipal ARR 440, 5Km da Estrada Municipal Araras/ Bairro Elihu-Root (ARR 020), cidade de Araras - SP.
- **Data**: Fevereiro de 2018.
- **Finalidade**: Determinação do Valor de Mercado.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALORES
VALOR DE MERCADO	R$ 7.500.000,00 **(Sete Milhões e Quinhentos Mil Reais)**

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante forneceu cópia da matricula n° 4.208, expedida pelo oficial de Registro de Imóveis da comarca de Araras-SP. Cópia do referido documento encontra-se anexo ao laudo.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal dos imóveis, ou seja, quanto à titularidade, ônus, encargos e restrições. Os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos dos imóveis.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando, apresentam algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, o imóvel avaliando está situado em região destinada a atividades rurais de agricultura. Conta com boa infraestrutura em área mecanizada e fácil acesso as rodovias que ligam a região urbana da cidade.

Quanto às características intrínsecas, o imóvel é favorecido devido a infraestrutura da região, topografia leve acidentada, superfície seca, e tipo de solo, excelente para os fins a qual é destinada.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção de médio a curto prazo.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1. DESCRIÇÃO DA FAZENDA

O imóvel avaliando possui topografia parte plana e parte ondulada. Seu formato é regular, com área total de 111,4993 hectares, conforme matricula fornecida. Abaixo memorial fotográfico de imóvel;






Detalhes Gerais do Imóvel

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br






Detalhes Gerais

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.2.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando situa na zona rural do munícipio de Araras - SP. Via de acesso por estrada de terra batida.

As condições de acesso à região são favoráveis.

O trafego de pessoas e veículos no logradouro é de baixa intensidade.

4.2.2. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Socioeconômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação rural.

O padrão construtivo das casas e prédios na vizinhança é normal e o nível socioeconômico da região é médio.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

5.1. METODOLOGIA APLICADA

Foi empregado na presente avaliação o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido conforme segue:

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-1 e 3: 2011.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como a amostra do mercado.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.2. PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

"No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível". Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhantes.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;

- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios,

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

entre outros);

- Padrão construtivo semelhante;

- Estado de conservação e obsoletismo similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros *de* entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.3. TRATAMENTO DE DADOS

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas.

Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros.

Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses. Foi dispensado à amostra o tratamento cientifico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maior, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR14653-1e2: 2011.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO DA ÁREA

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR14653-1e3: 2011 e, por fim, a interpolação dos atributos do imóvel no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado.

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor justo de mercado para a área do imóvel avaliando, em Fevereiro de 2018, correspondem, por arredondamento, a:

ITEM	VALORES
VALOR DE MERCADO	R$ 7.500.000,00 **(Sete Milhões e Quinhentos Mil Reais)**

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.6.1. Quanto à fundamentação - Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.2 e 9.3:

> "A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

As avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas, segundo sua fundamentação, conforme os critérios de 9.2 e 9.3.

Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.

Tabela 1 — Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	> 3(K+1) e no mínimo 5	18	>5	9		3
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	0
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotografia	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I.

5.6.2. Quanto à precisão

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo direto de dados de mercado, conforme a tabela 2.

Tabela 2 — Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<30%	30% - 50%	> 50%

O Grau de Precisão alcançado é III.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório;

Anexo 2: Documentação Legal.

São Paulo, 15 de Fevereiro de 2018.



AVALOR ENGENHARIA

CREA 1697050

CNPJ 13016939000196

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 01

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ELEMENTOS PESQUISADOS

Ele	Município	Bairro	Área (m²)	Valor de Mercado R$
1	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	7,26	R$ 335.000,00
2	Mogi-Mirim	Zona Rural	30,00	R$ 330.000,00
3	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	84,00	R$ 425.000,00
4	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	48,40	R$ 4.000.000,00
5	Araras	Zona Rural	9,00	R$ 296.000,00
6	Limeira	Pinhal	84,00	R$ 7.500.000,00
7	Limeira	Zona Rural	96,83	R$ 13.000.000,00
8	Limeira	Zona Rural	62,92	R$ 7.000.000,00
9	Araras	Zona Rural	2,00	R$ 300.000,00
10	Campinas	Sousas	300,00	R$ 40.000.000,00
11	Campinas	Nova Aparecida	118,58	R$ 5.000.000,00
12	Leme	Taquari Ponte	41,14	R$ 3.060.000,00

Valor R$/(m²)	Atratividade	Acesso	Contato
R$ 46.143,25	Média	Desfavorável	(19) 3361-9999
R$ 11.000,00	Baixa	Desfavorável	(19) 3861-3007
R$ 5.059,52	Baixa	Desfavorável	(19) 3361-9999
R$ 82.644,63	Média	Favorável	(19) 3361-9999
R$ 32.888,89	Baixa	Desfavorável	(11) 3149-4600
R$ 89.285,71	Média	Favorável	(19) 3461-6040
R$ 134.262,29	Alta	Favorável	(19) 99623-5319
R$ 111.252,38	Alta	Favorável	(19) 2106-4488
R$ 150.000,00	Alta	Favorável	(19) 3561-7161
R$ 133.333,33	Alta	Favorável	(11) 97592-0041
R$ 42.165,63	Baixa	Desfavorável	(11) 4594-1700
R$ 74.380,17	Média	Favorável	(19) 98810-3887

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

TRATAMENTO DE DADOS

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R$/Ha	Área Rural	Atratividade
1	46.143,25	7,26	Médio
2	11.000,00	30,00	Baixo
3	5.059,52	84,00	Baixo
4	82.644,63	48,40	Médio
5	32.888,89	9,00	Baixo
6	89.285,71	84,00	Médio
7	134.262,29	96,83	Alto
8	111.252,38	62,92	Alto
9	150.000,00	5,00	Alto
10	133.333,33	300,00	Muito Alto
11	42.165,63	118,58	Baixo
12	74.380,17	41,14	Médio

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

• Valor Unitário R$/Ha: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R$/Ha..

Variáveis Independentes :

• Área Rural : Variável quantitativa que define a área rural do imóvel avaliando, expressa em m².

• Atratividade : Variável independente qualitativa que define a atratividade do imóvel, baseada em outras variáveis.

Classificação :
Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3; Muito Alto = 4;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 12
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 9
Desvio padrão da regressão : 20036,5231

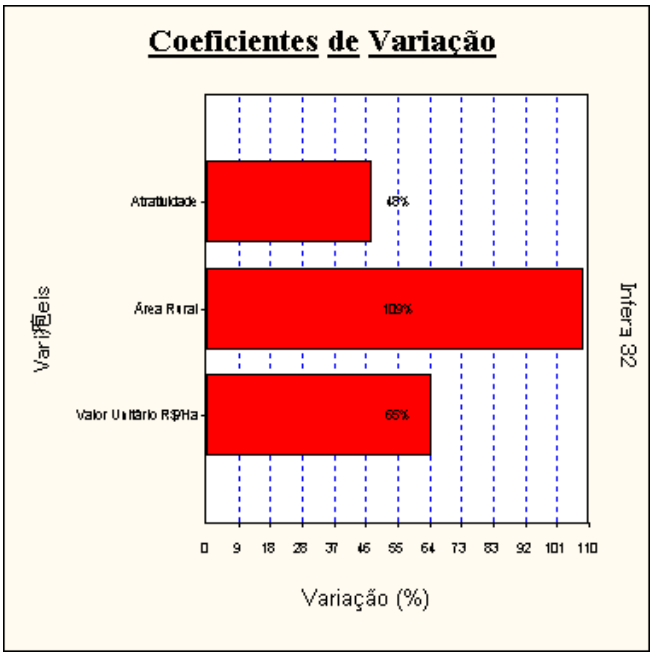
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Unitário R$/Ha	76034,65	49337,3505	64,89%
Área Rural	73,93	80,3507	108,69%
Atratividade	2,08	0,9962	47,82%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 9.

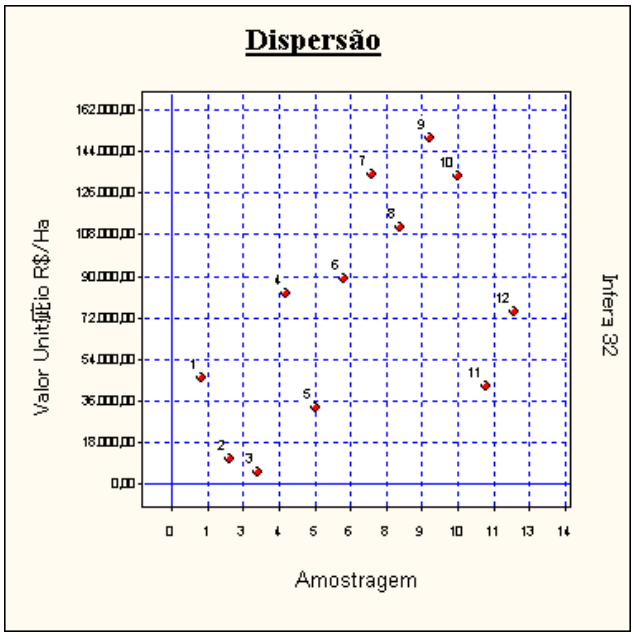
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Dispersão em Torno da Média

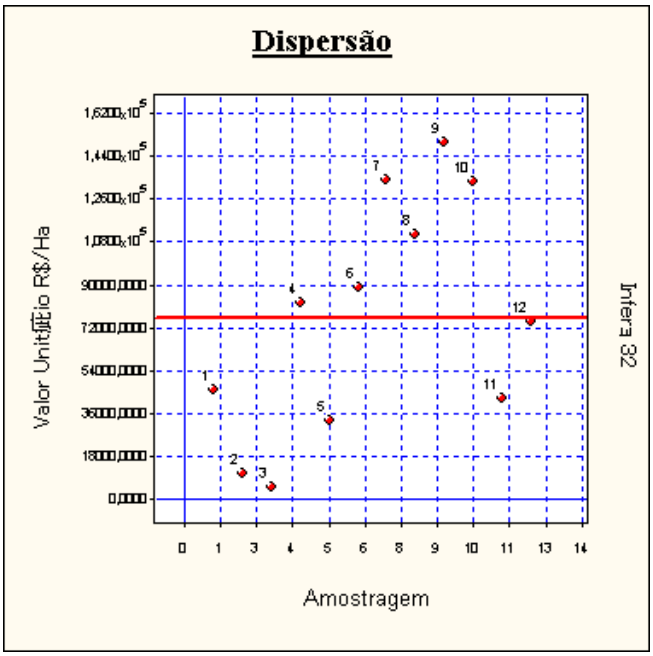


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário R$/Ha.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	46.143,25	79.632,25	33.489,00	72,5762 %
2	11.000,00	26.833,01	15.833,01	143,9364 %
3	5.059,52	20.534,13	15.474,61	305,8513 %
4	82.644,63	74.833,44	-7.811,19	-9,4515 %
5	32.888,89	29.282,57	-3.606,32	-10,9652 %
6	89.285,71	70.680,84	-18.604,87	-20,8375 %
7	134.262,29	119.330,99	-14.931,30	-11,1210 %
8	111.252,38	123.286,45	12.034,07	10,8169 %
9	150.000,00	130.042,58	-19.957,42	-13,3049 %
10	133.333,33	145.778,75	12.445,42	9,3341 %
11	42.165,63	16.500,51	-25.665,12	-60,8674 %
12	74.380,17	75.680,29	1.300,12	1,7479 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

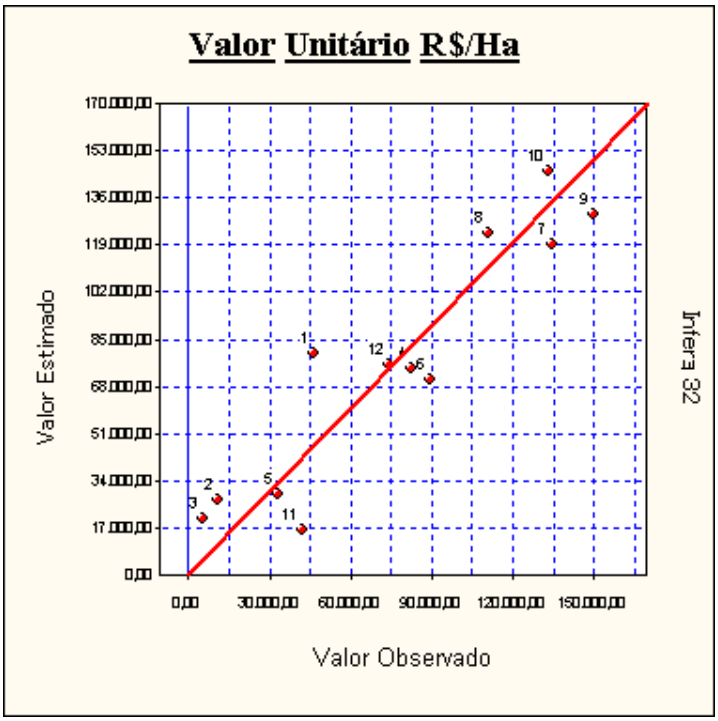
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

[Valor Unitário R$/Ha] = -19814 - 116,65 x [Área Rural] + 50147 x [Atratividade]

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Rural	b1 = -116,6459	87,4203	-237,5508	4,2589
Atratividade	b2 = 50146,7131	7051,0521	40394,9045	59898,5217

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9301
Valor t calculado ..... : 7,596
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,8651
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,8351

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R$/Ha	Área Rural	Atratividade
Valor Unitário R$/Ha	$9,1241x10^5$	$9,6151x10^{10}$	$8,1696x10^7$	$2,3958x10^6$
Área Rural	887,1300	$8,1696x10^7$	$1,3660x10^5$	2297,4300
Atratividade	25,0000	$2,3958x10^6$	2297,4300	63,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$2,3162x10^{10}$	2	$1,1581x10^{10}$	28,85
Residual	$3,6131x10^9$	9	$4,0146x10^8$	
Total	**$2,6775x10^{10}$**	**11**	**$2,4341x10^9$**	

F Calculado : 28,85
F Tabelado : 4,256 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a $1,2x10^{-2}$%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Correlações Parciais

	Valor Unitário R$/Ha	Área Rural	Atratividade
Valor Unitário R$/Ha	1,0000	0,3266	0,9156
Área Rural	0,3266	1,0000	0,5102
Atratividade	0,9156	0,5102	1,0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-5{,}0330 \times 10^{-15}$
Momento central de 2ª ordem : $3{,}0109 \times 10^{8}$
Momento central de 3ª ordem : $-1{,}1465 \times 10^{12}$
Momento central de 4ª ordem : $-9{,}5547 \times 10^{10}$

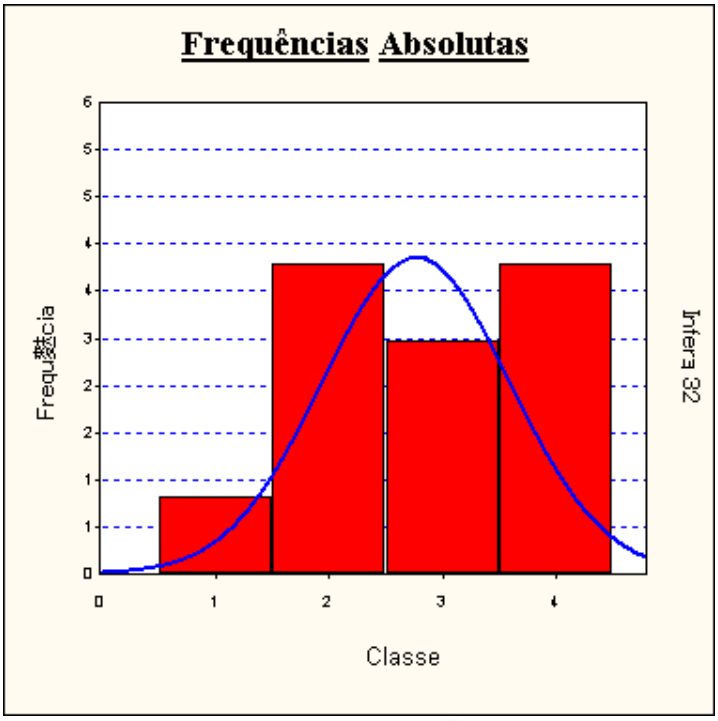
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,2194	0	0
Curtose	-3,0000	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-33489,0001	-18700,4704	1	8,33	-33489,0001
2	-18700,4704	-3911,9408	4	33,33	-13946,7755
3	-3911,9408	10876,5888	3	25,00	3372,4649
4	10876,5888	25665,1184	4	33,33	19789,6768

Histograma



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

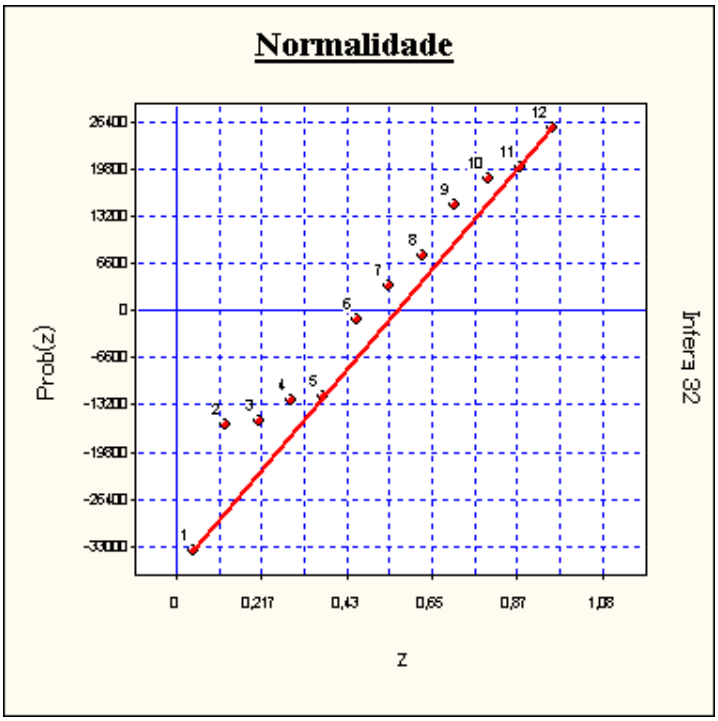
São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Reta de Normalidade



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Autocorrelação

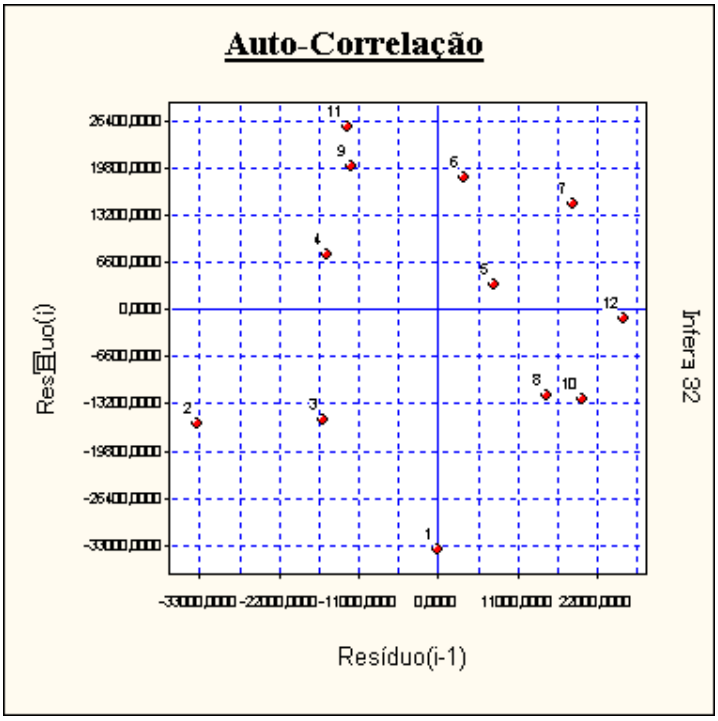
Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,6856
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Rural	5,00	300,00	111,49
Atratividade	Baixo	Muito Alto	Médio

Nenhuma característica da Área Rural sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área Rural .... = 111,49
- Atratividade ...= Alta

Estima-se Valor Unitário R$/Ha da Área Rural = R$/m² 67.474,24

O modelo utilizado foi :

[Valor Unitário R$/Ha] = -19814 - 116,65 x [Área Rural] + 50147 x [Atratividade]

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R$/m² 58.037,95
Máximo: R$/m² 76.910,54

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012)

Para uma Área de Hectare 111,4899, teremos:
Valor Justo de Mercado obtido = R$ 7.522.703,50
Valor Justo de Mercado mínimo = R$ 6.470.651,36
Valor Justo de Mercado máximo = R$ 8.574.755,64

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Rural	62.932,75	72.015,74	9.082,98	13,46
Atratividade	66.661,59	68.286,90	1.625,30	2,41
E(Valor Unitário R$/Ha)	38.200,57	96.747,92	58.547,35	46,77
Valor Estimado	58.037,95	76.910,54	18.872,58	27,97

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 2:

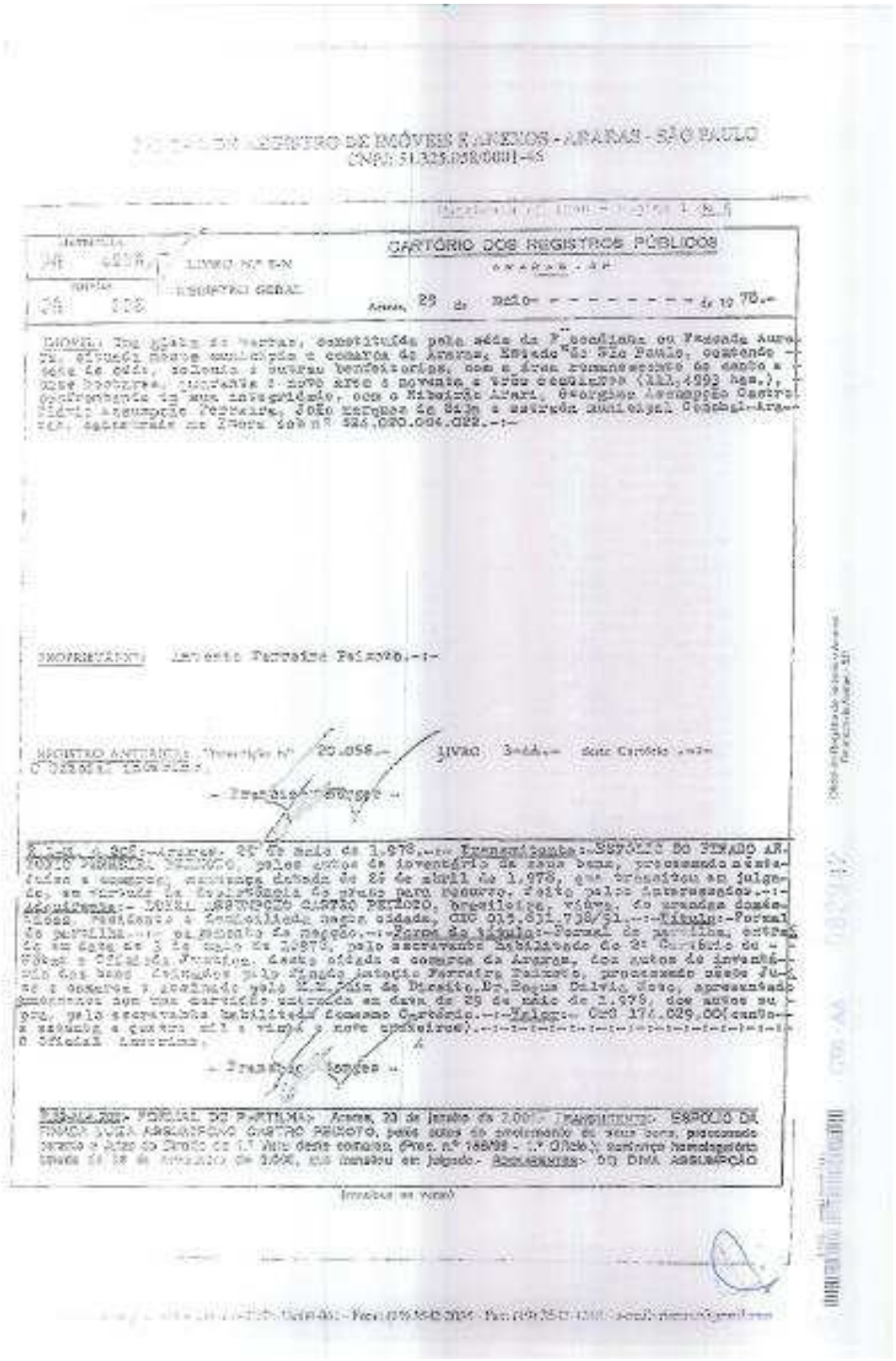
DOCUMENTAÇÃO LEGAL

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



CARTÓRIO DOS REGISTROS PÚBLICOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C30.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO



ÁREA RURAL

Estrada Municipal ARR - 160, Fazenda Boa Esperança

Zona Rural

ARARAS/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C33.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Sumário

1. PRELIMINARES 4
2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 4
3. RESUMO DA AVALIAÇÃO 5
4. MEMORIAL DESCRITIVO DOS IMÓVEIS 5
4.1. TITULAÇÃO DOS IMÓVEIS 5
4.2. DESCRIÇÃO DA FAZENDA 5
4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 7
4.3.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO 7
4.3.2. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO. 9
5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO 9
5.1. METODOLOGIA APLICADA 9
5.2. PESQUISA DE MERCADO 9
5.3. TRATAMENTO DE DADOS 11
5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO DA ÁREA 12
O MODELO UTILIZADO, DEVIDAMENTE EXPLICITADO E TESTADO, EM CONFORMIDADE COM AS DIRETRIZES PRECONIZADAS PELA NBR 14.653, CONTA DA MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO ANEXO AO LAUDO. 12
5.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 13
6. ANEXOS 15

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C33.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializada em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Legal, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal n° 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n,° 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edilícios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C33.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

1. PRELIMINARES

- **Projeto: 877217;**
- **Solicitante:** Agroz Adm. Bens;
- **Objeto:** Área Rural;
- **Objetivo**: Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Estrada Municipal ARR – 160, Fazenda Boa Esperança, Zona Rural, Araras – SP.
- **Data**: Janeiro de 2018.
- **Finalidade**: Determinação do Valor de Mercado.

2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os imóveis avaliando, apresentam algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, os imóveis estão situados em uma região destinada a plantio. Conta com boa infraestrutura externa e fácil acesso as rodovias que ligam a região urbana da cidade.

Quanto às características intrínsecas, os imóveis são favorecidos devido a sua infraestrutura interna, topografia plana, sua superfície seca, recursos hídricos e tipo de solo.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção de médio a curto prazo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C33.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITENS	VALORES R$
VALOR DE MERCADO	**R$ 18.000.000,00** (Dezoito milhões de reais)

4. MEMORIAL DESCRITIVO DOS IMÓVEIS

4.1. TITULAÇÃO DOS IMÓVEIS

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante forneceu as áreas do imóvel.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal dos imóveis, ou seja, quanto à titularidade, ônus, encargos e restrições. Os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos dos imóveis.

4.2. DESCRIÇÃO DA FAZENDA

O imóvel avaliando se trata de uma fazenda com 352,64 Há, possuindo nascentes e córregos na mata nativa, sua topografia possui leves ondulações, na sua totalidade, a principal atividade desenvolvida no imóvel é a plantação de cana de açucar. Possui 18,1 Há de preservação permanente e 49,2 Há de reserva legal. Ao lado, memorial fotográfico:

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C33.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br








Detalhes Gerais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C33.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br







Detalhes Gerais

4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando situam-se na zona rural do munícipio de Araras - SP. Via de acesso por estrada asfáltica e de terra batida.

As condições de acesso à região são favoráveis.

O trafego de pessoas e veículos no logradouro é de baixa intensidade.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C33.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Detalhe de Localização – Google Maps



Detalhes do Satélite – Segregadas por Matriculas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C33.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.3.2. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Socioeconômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação rural.

O padrão construtivo das casas e prédios na vizinhança é normal e o nível socioeconômico da região é médio.

5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

5.1. METODOLOGIA APLICADA

Foi empregado na presente avaliação o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido conforme segue:

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-1 e 3: 2011.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como a amostra do mercado.

5.2. PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

"No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C33.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível". Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhantes.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;

- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);

- Padrão construtivo semelhante;

- Estado de conservação e obsoletismo similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C33.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros *de* entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

5.3. TRATAMENTO DE DADOS

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C33.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

bem como as relações entre elas.

Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros.

Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses. Foi dispensado à amostra o tratamento cientifico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maior, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR14653-1e2: 2011.

5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO DA ÁREA

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR14653-1e3: 2011 e, por fim, a interpolação dos atributos do imóvel no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado.

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor justo de mercado para a área do imóvel avaliando, em Janeiro de 2018, correspondem, por arredondamento, a:

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C33.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ITENS	VALORES R$
VALOR DE MERCADO	**R$ 18.000.000,00** (Dezoito milhões de reais)

5.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.5.1. Quanto à fundamentação - Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.2 e 9.3:

> "A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

As avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas, segundo sua fundamentação, conforme os critérios de 9.2 e 9.3.

Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.

Tabela 1 — Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	> 3(K+1) e no mínimo 5	18	>5	9		3
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C33.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	0
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotografia	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I.

5.5.2. Quanto à precisão

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo direto de dados de mercado, conforme a tabela 2.

Tabela 2 — Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<30%	30% - 50%	> 50%

O Grau de Precisão alcançado é III.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C33.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório;

Anexo 2: Documentação Legal.

São Paulo, 03 de Janeiro de 2018.

AVALOR ENGENHARIA

CREA 1697050

CNPJ 13016939000196

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C33.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 01

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C33.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ELEMENTOS PESQUISADOS

Ele	Município	Bairro	Área (m²)	Valor de Mercado R$
1	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	7,26	R$ 335.000,00
2	Mogi-Mirim	Zona Rural	30,00	R$ 330.000,00
3	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	84,00	R$ 425.000,00
4	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	48,40	R$ 4.000.000,00
5	Araras	Zona Rural	9,00	R$ 296.000,00
6	Limeira	Pinhal	84,00	R$ 7.500.000,00
7	Limeira	Zona Rural	96,83	R$ 13.000.000,00
8	Limeira	Zona Rural	62,92	R$ 7.000.000,00
9	Araras	Zona Rural	2,00	R$ 300.000,00
10	Campinas	Sousas	300,00	R$ 40.000.000,00
11	Campinas	Nova Aparecida	118,58	R$ 5.000.000,00
12	Leme	Taquari Ponte	41,14	R$ 3.060.000,00

Ele	Valor R$/(m²)	Atratividade	Acesso	Contato
1	R$ 46.143,25	Média	Desfavorável	(19) 3361-9999
2	R$ 11.000,00	Baixa	Desfavorável	(19) 3861-3007
3	R$ 5.059,52	Baixa	Desfavorável	(19) 3361-9999
4	R$ 82.644,63	Média	Favorável	(19) 3361-9999
5	R$ 32.888,89	Baixa	Desfavorável	(11) 3149-4600
6	R$ 89.285,71	Média	Favorável	(19) 3461-6040
7	R$ 134.262,29	Alta	Favorável	(19) 99623-5319
8	R$ 111.252,38	Alta	Favorável	(19) 2106-4488
9	R$ 150.000,00	Alta	Favorável	(19) 3561-7161
10	R$ 133.333,33	Alta	Favorável	(11) 97592-0041
11	R$ 42.165,63	Baixa	Desfavorável	(11) 4594-1700
12	R$ 74.380,17	Média	Favorável	(19) 98810-3887

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C33.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

TRATAMENTO DE DADOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C33.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R$/Ha	Área Rural	Atratividade
1	46.143,25	7,26	Médio
2	11.000,00	30,00	Baixo
3	5.059,52	84,00	Baixo
4	82.644,63	48,40	Médio
5	32.888,89	9,00	Baixo
6	89.285,71	84,00	Médio
7	134.262,29	96,83	Alto
8	111.252,38	62,92	Alto
9	150.000,00	5,00	Alto
10	133.333,33	300,00	Médio
11	42.165,63	118,58	Médio
12	74.380,17	41,14	Médio

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

• Valor Unitário R$/Ha: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R$/Ha..

Variáveis Independentes :

• Área Rural : Variavel quantitativa que define a área rural do imóvel avaliando, expressa em m².

• Atratividade : Variável independente qualitativa que define a atratividade do imóvel, baseada em outras variáveis.

Classificação :
Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3; Muito Alto = 4;

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C33.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

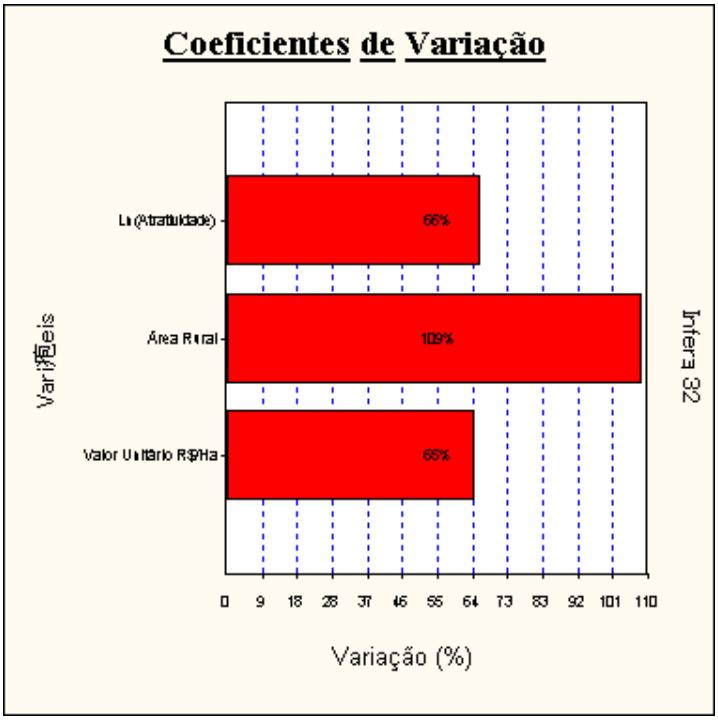
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra	: 12
Nº de variáveis independentes	: 2
Nº de graus de liberdade	: 9
Desvio padrão da regressão	: 25298,9038

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Unitário R$/Ha	76034,65	49337,3505	64,89%
Área Rural	73,93	80,3507	108,69%
Ln(Atratividade)	0,6212	0,4125	66,41%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 12.

Distribuição das Variáveis



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C33.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Tabela de valores estimados e observados

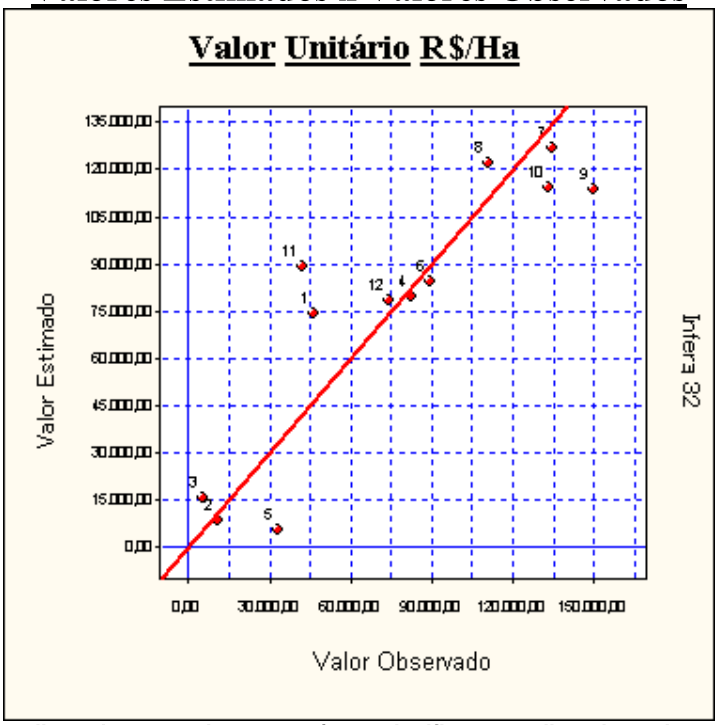
Valores para a variável Valor Unitário R$/Ha.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	46.143,25	74.025,95	27.882,70	60,4264 %
2	11.000,00	8.353,19	-2.646,81	-24,0619 %
3	5.059,52	15.761,82	10.702,30	211,5280 %
4	82.644,63	79.670,24	-2.974,39	-3,5990 %
5	32.888,89	5.472,05	-27.416,84	-83,3620 %
6	89.285,71	84.554,45	-4.731,26	-5,2990 %
7	134.262,29	126.555,79	-7.706,50	-5,7399 %
8	111.252,38	121.903,44	10.651,06	9,5738 %
9	150.000,00	113.957,00	-36.043,00	-24,0287 %
10	133.333,33	114.188,98	-19.144,35	-14,3583 %
11	42.165,63	89.298,72	47.133,09	111,7808 %
12	74.380,17	78.674,19	4.294,02	5,7731 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C33.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Modelo da Regressão

[Valor Unitário R$/Ha] = 4237,3 - 137,20 x [Área Rural] + 99247 x Ln([Atratividade])

Modelo para a Variável Dependente

[Valor Unitário R$/Ha] = 4237,3 - 137,20 x [Área Rural] + 99247 x Ln([Atratividade])

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Rural	b1 = 137,1969	95,6752	4,8753	269,5184
Atratividade	b2 = 99246,7787	18632,6830	73477,2404	$1,2501x10^5$

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,8859
Valor t calculado ..... : 5,730
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 2,262 (para o nível de significância de 5,00 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,7849
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,7371

Classificação : Correlação Forte

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C33.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Valor Unitário R$/Ha].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	46143,2500	74025,9542	-27882,7042	-1,1021	-1,1975	$7,7744x10^{8}$
2	11000,0000	8353,1872	2646,8127	0,1046	0,1251	$7,0056x10^{6}$
3	5059,5200	15761,8208	-10702,3008	-0,4230	-0,5050	$1,1453x10^{8}$
4	82644,6300	79670,2354	2974,3945	0,1175	0,1237	$8,8470x10^{6}$
5	32888,8900	5472,0520	27416,8379	1,0837	1,3190	$7,5168x10^{8}$
6	89285,7100	84554,4457	4731,2642	0,1870	0,1957	$2,2384x10^{7}$
7	$1,3426x10^{5}$	$1,2655x10^{5}$	7706,5019	0,3046	0,3420	$5,9390x10^{7}$
8	$1,1125x10^{5}$	$1,2190x10^{5}$	-10651,0605	-0,4210	-0,4743	$1,1344x10^{8}$
9	$1,5000x10^{5}$	$1,1395x10^{5}$	36043,0048	1,4246	1,7000	$1,2990x10^{9}$
10	$1,3333x10^{5}$	$1,1418x10^{5}$	19144,3501	0,7567	1,7173	$3,6650x10^{8}$
11	42165,6300	89298,7151	-47133,0851	-1,8630	-1,9775	$2,2215x10^{9}$
12	74380,1700	78674,1858	-4294,0158	-0,1697	-0,1792	$1,8438x10^{7}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $4,1448x10^{-15}$
Momento central de 2ª ordem : $4,8002x10^{8}$
Momento central de 3ª ordem : $-4,4867x10^{12}$
Momento central de 4ª ordem : $-3,7389x10^{11}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,4266	0	0
Curtose	-3,0000	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-47133,0851	-26339,0626	2	16,67	-37507,8946
2	-26339,0626	-5545,0401	2	16,67	-10676,6806
3	-5545,0401	15248,9823	5	41,67	2752,9915
4	15248,9823	36043,0048	3	25,00	27534,7310

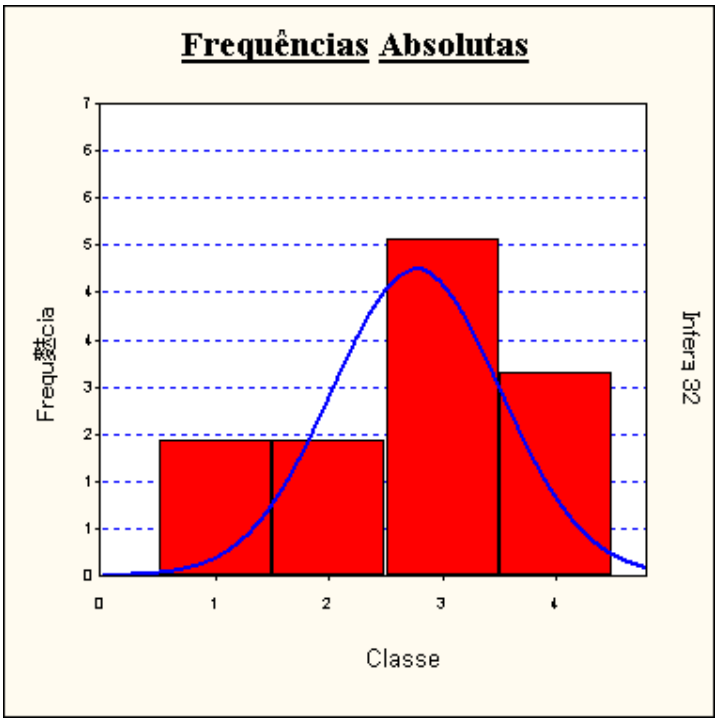
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C33.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Histograma



Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

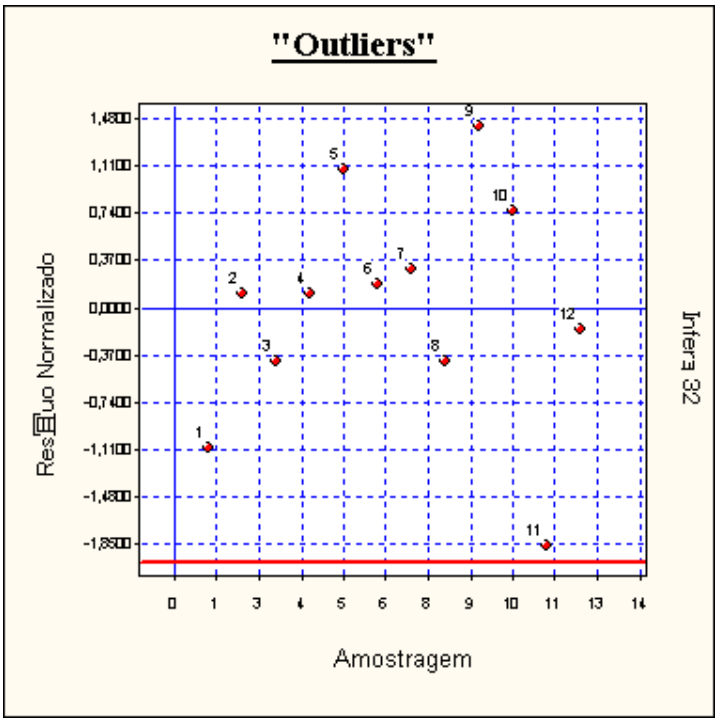
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C33.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Gráfico de Indicação de Outliers



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,9876
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012).

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C33.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

• Área Rural .... = 352,64
• Atratividade ...= Baixo

Estima-se Valor Unitário R$/Ha da Área Rural = R$/m² 52.618,40

O modelo utilizado foi :

[Valor Unitário R$/Ha] = 4237,3 - 137,20 x [Área Rural] + 99247 x Ln([Atratividade])

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R$/m² 9.429,97
Máximo : R$/m² 95.806,83

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012)

Para uma Área de Hectare 354,64, teremos :
Valor Justo de Mercado obtido = R$ 18.660.589,62
Valor Justo de Mercado mínimo = R$ 3.344.244,63
Valor Justo de Mercado máximo = R$ 33.976.934,62

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área Rural	5,00	300,00	352,64	17,5% (ref. max.)	Aprovada
Atratividade	Baixo	Alto	Baixo	Dentro do intervalo	Aprovada

**** Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.***
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C33.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação
Área Rural	4.923,26	45.396,35	52.618,40	15,9% (ref. max.)
Atratividade	52.618,40	161.652,13	52.618,40	Dentro do intervalo

***** É admitida uma variação de 15,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente uma variável pode extrapolar o limite amostral.***

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Rural	15.738,72	89.498,08	73.759,35	10,18
Atratividade	36.609,68	68.627,13	32.017,45	6,85
E(Valor Unitário R$/Ha)	-2.964,68	108.201,48	111.166,16	21,27
Valor Estimado	9.429,97	95.806,83	86.376,86	14,16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C33.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO



ÁREA RURAL

Margens das Rodovias SP 340 e SP 344

Faz. Campo Grande

AGUAÍ/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Sumário

1. PRELIMINARES 4
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO 4
3. TITULAÇÃO DO IMÓVEL 5
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 5
4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL 6
4.1. DESCRIÇÃO DA FAZENDA 6
4.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 10
4.2.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO 10
4.2.2. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO. 10
5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO 11
5.1. METODOLOGIA APLICADA 11
5.2. PESQUISA DE MERCADO 12
5.3. TRATAMENTO DE DADOS 14
5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO DA ÁREA 15
PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO ANEXO AO LAUDO. 15
5.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 16
6. ANEXOS 18

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializada em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Legal, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal n° 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n,° 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edilícios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

1. PRELIMINARES

- **Projeto: 877217;**
- **Solicitante: Agropecuária Zurita**;
- **Objeto:** Área Rural – Campo Grande;
- **Objetivo**: Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Margens da Rodovia SP 340 e SP 344 – Faz. Campo Grande, cidade de Aguaí-SP.
- **Data**: Fevereiro de 2018.
- **Finalidade**: Determinação do Valor de Mercado.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR
VALOR DE MERCADO	**R$ 59.500.000,00** (Cinquenta e Nove Milhões e Quinhentos Mil Reais)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante forneceu cópia das matriculas n° 29.494, 29.495, 29.496 e 37.438 expedida pelo Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São João da Boa Vista - SP. Cópia do referido documento encontra-se anexo ao laudo.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, quanto à titularidade, ônus, encargos e restrições.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando, apresentam algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, o imóvel avaliando está situado em região destinada a atividades rurais de agricultura. Conta com boa infraestrutura e fácil acesso as rodovias que ligam a região urbana da cidade.

Quanto às características intrínsecas, o imóvel é favorecido devido a infraestrutura da região, topografia leve acidentada, recursos hídricos, superfície seca, e tipo de solo, excelente para os fins a qual é destinada.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção de médio a curto prazo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1. DESCRIÇÃO DA FAZENDA

O imóvel avaliando possui topografia parte plana e parte ondulada. Seu formato é irregular, com área total de 580,8 hectares, subdivididas em 4 matriculas. Abaixo memorial fotográfico de imóvel;






Detalhes Gerais da Fazenda

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br








Detalhes Gerais da Fazenda

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br








Detalhes Gerais da Fazenda

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br







Detalhes Gerais da Fazenda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.2.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando se tem acesso através da Rodovia 340 e SP 344, Aguaí-SP. Via de acesso asfaltada.

As condições de acesso à região são favoráveis.

O trafego de pessoas e veículos no logradouro é de baixa intensidade.

4.2.2. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Socioeconômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação rural.

O padrão construtivo das casas e prédios na vizinhança é normal e o nível socioeconômico da região é médio.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

5.1. METODOLOGIA APLICADA

Foi empregado na presente avaliação o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido conforme segue:

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-1 e 3: 2011.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como a amostra do mercado.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.2. PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

"No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível". Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhantes.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;

- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios,

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

entre outros);

- Padrão construtivo semelhante;

- Estado de conservação e obsoletismo similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros *de* entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.3. TRATAMENTO DE DADOS

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas.

Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros.

Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses. Foi dispensado à amostra o tratamento cientifico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maior, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR14653-1e2: 2011.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO DA ÁREA

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR14653-1e3: 2011 e, por fim, a interpolação dos atributos do imóvel no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado.

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor justo de mercado para a área do imóvel avaliando, em Fevereiro de 2018, correspondem, por arredondamento, a:

ITEM	VALOR
VALOR DE MERCADO	**R$ 59.500.000,00** (Cinquenta e Nove Milhões e Quinhentos Mil Reais)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.6.1. Quanto à fundamentação - Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.2 e 9.3:

> "A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

As avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas, segundo sua fundamentação, conforme os critérios de 9.2 e 9.3.

Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.

Tabela 1 — Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	> 3(K+1) e no mínimo 5	18	>5	9		3
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	0
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotografia	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I.

5.6.2. Quanto à precisão

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo direto de dados de mercado, conforme a tabela 2.

Tabela 2 — Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<30%	30% - 50%	> 50%

O Grau de Precisão alcançado é III.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório;

Anexo 2: Documento Legal;

São Paulo, 15 de Fevereiro de 2018.



AVALOR ENGENHARIA

CREA 1697050

CNPJ 13016939000196

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 01

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ELEMENTOS PESQUISADOS

Ele	Município	Bairro	Área (m²)	Valor de Mercado R$
1	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	7,26	R$ 335.000,00
2	Mogi-Mirim	Zona Rural	30,00	R$ 330.000,00
3	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	84,00	R$ 425.000,00
4	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	48,40	R$ 4.000.000,00
5	Araras	Zona Rural	9,00	R$ 296.000,00
6	Limeira	Pinhal	84,00	R$ 7.500.000,00
7	Limeira	Zona Rural	96,83	R$ 13.000.000,00
8	Limeira	Zona Rural	62,92	R$ 7.000.000,00
9	Araras	Zona Rural	2,00	R$ 300.000,00
10	Campinas	Sousas	300,00	R$ 40.000.000,00
11	Campinas	Nova Aparecida	118,58	R$ 5.000.000,00
12	Leme	Taquari Ponte	41,14	R$ 3.060.000,00

Valor R$/(m²)	Atratividade	Acesso	Contato
R$ 46.143,25	Média	Desfavorável	(19) 3361-9999
R$ 11.000,00	Baixa	Desfavorável	(19) 3861-3007
R$ 5.059,52	Baixa	Desfavorável	(19) 3361-9999
R$ 82.644,63	Média	Favorável	(19) 3361-9999
R$ 32.888,89	Baixa	Desfavorável	(11) 3149-4600
R$ 89.285,71	Média	Favorável	(19) 3461-6040
R$ 134.262,29	Alta	Favorável	(19) 99623-5319
R$ 111.252,38	Alta	Favorável	(19) 2106-4488
R$ 150.000,00	Alta	Favorável	(19) 3561-7161
R$ 133.333,33	Alta	Favorável	(11) 97592-0041
R$ 42.165,63	Baixa	Desfavorável	(11) 4594-1700
R$ 74.380,17	Média	Favorável	(19) 98810-3887

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

TRATAMENTO DE DADOS

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R$/Ha	Área Rural	Atratividade
1	46.143,25	7,26	Médio
2	11.000,00	30,00	Baixo
3	5.059,52	84,00	Baixo
4	82.644,63	48,40	Alto
5	32.888,89	9,00	Baixo
6	89.285,71	84,00	Alto
7	134.262,29	96,83	Muito Alto
8	111.252,38	62,92	Alto
9	150.000,00	5,00	Muito Alto
10	133.333,33	300,00	Muito Alto
11	42.165,63	118,58	Médio
12	74.380,17	41,14	Alto

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

• Valor Unitário R$/Ha: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R$/Ha..

Variáveis Independentes :

• Área Rural : Variável quantitativa que define a área rural do imóvel avaliando, expressa em m².

• Atratividade : Variável independente qualitativa que define a atratividade do imóvel, baseada em outras variáveis.

Classificação :
Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3; Muito Alto = 4;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 12
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 9
Desvio padrão da regressão : 18487,8734

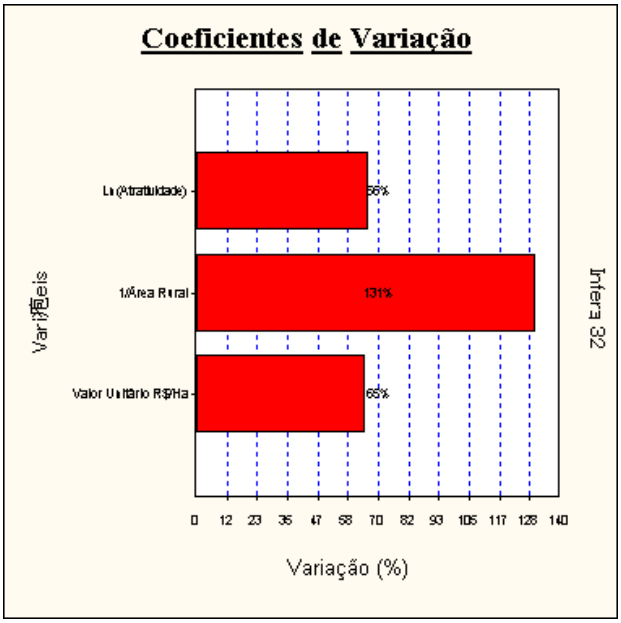
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Unitário R$/Ha	76034,65	49337,3505	64,89%
1/Área Rural	0,0490	0,0641	130,71%
Ln(Atratividade)	0,8283	0,5494	66,34%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

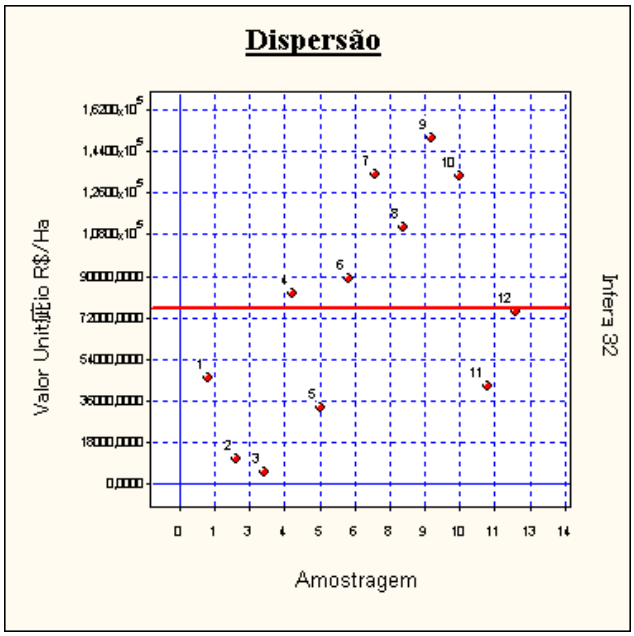
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Distribuição das Variáveis



Dispersão em Torno da Média



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Tabela de valores estimados e observados

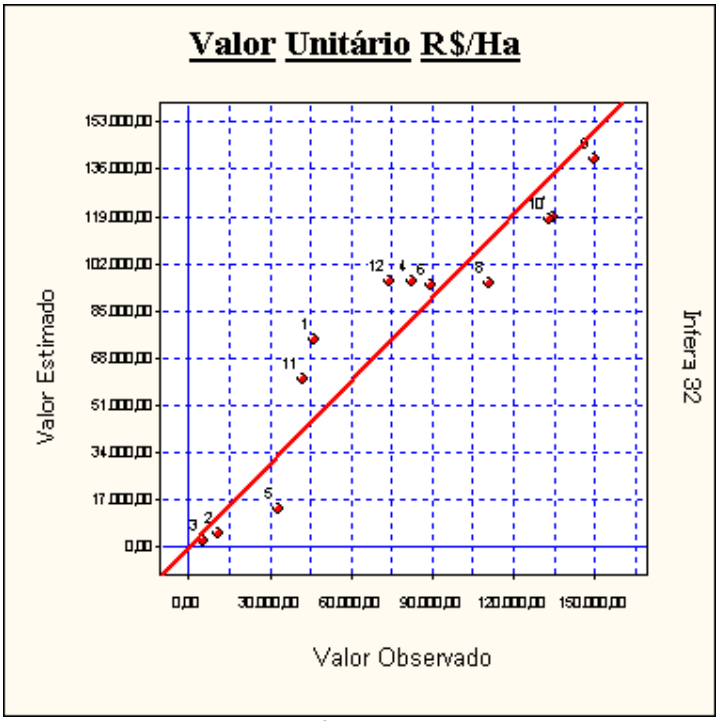
Valores para a variável Valor Unitário R$/Ha.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	46.143,25	74.615,42	28.472,17	61,7039 %
2	11.000,00	4.853,98	-6.146,02	-55,8729 %
3	5.059,52	2.459,26	-2.600,26	-51,3934 %
4	82.644,63	95.513,84	12.869,21	15,5717 %
5	32.888,89	13.545,93	-19.342,96	-58,8131 %
6	89.285,71	94.535,29	5.249,58	5,8795 %
7	134.262,29	118.469,99	-15.792,30	-11,7623 %
8	111.252,38	94.981,01	-16.271,37	-14,6256 %
9	150.000,00	139.666,59	-10.333,41	-6,8889 %
10	133.333,33	117.688,38	-15.644,95	-11,7337 %
11	42.165,63	60.164,80	17.999,17	42,6868 %
12	74.380,17	95.921,31	21.541,14	28,9609 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Modelo da Regressão

[Valor Unitário R$/Ha] = 1128,9 + 111754 /[Área Rural] + 83811 x Ln([Atratividade])

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Rural	b1 = 1,1175x10^5	86926,5354	-8468,3015	2,3197x10^5
Atratividade	b2 = 83811,2078	10148,4530	69775,6044	97846,8112

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9408
Valor t calculado ..... : 8,327
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,8851
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,8596

Classificação : Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	2,3699x10^{10}	2	1,1849x10^{10}	34,67
Residual	3,0762x10^9	9	3,4180x10^8	
Total	**2,6775x10^{10}**	**11**	**2,4341x10^9**	

F Calculado : 34,67
F Tabelado : 4,256 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 5,9x10^{-3}%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Correlações Parciais

	Valor Unitário R$/Ha	Área Rural	Atratividade
Valor Unitário R$/Ha	1,0000	0,1203	0,9295
Área Rural	0,1203	1,0000	-0,0267
Atratividade	0,9295	-0,0267	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário R$/Ha	Área Rural	Atratividade
Valor Unitário R$/Ha	∞	0,364	7,562
Área Rural	0,364	∞	-0,0803
Atratividade	7,562	-0,0803	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,0997

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Rural	b1	1,286	23%	Sim
Atratividade	b2	8,261	$1,7x10^{-3}$%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Estatística dos Resíduos

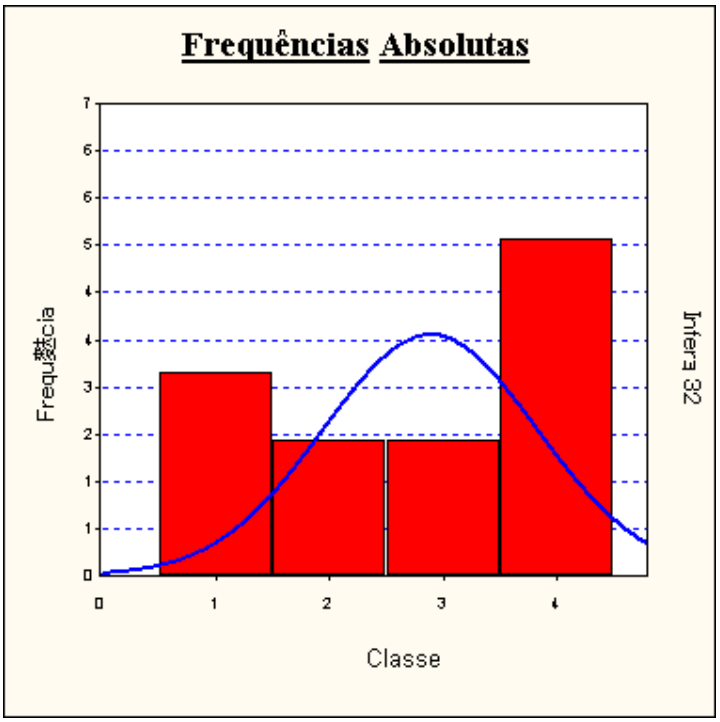
Número de elementos ..... : 12
Graus de liberdade ..... : 11
Valor médio ..... : $3,5527x10^{-15}$
Variância ..... : $2,5635x10^{8}$
Desvio padrão ..... : 16010,9680
Desvio médio ..... : 14355,2114
Variância (não tendenciosa) ..... : $3,4180x10^{8}$
Desvio padrão (não tend.) ..... : 18487,8734
Valor mínimo ..... : -28472,1737
Valor máximo ..... : 19342,9600
Amplitude ..... : 47815,1337
Número de classes ..... : 4
Intervalo de classes ..... : 11953,7834

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Histograma



Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

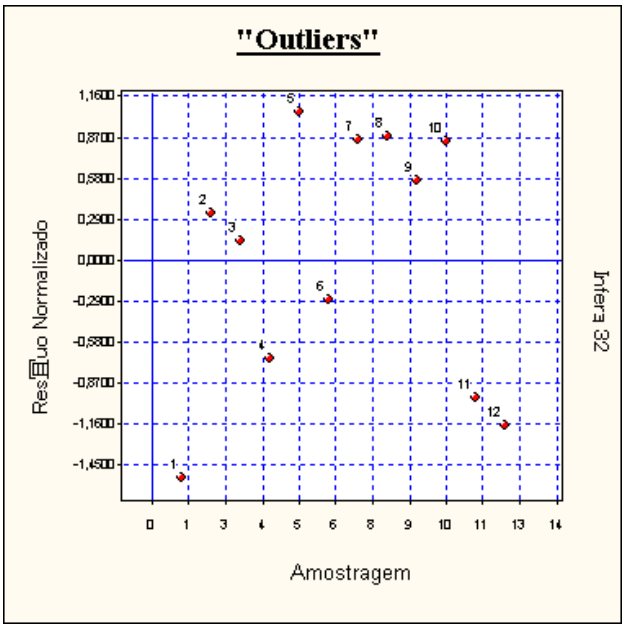
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

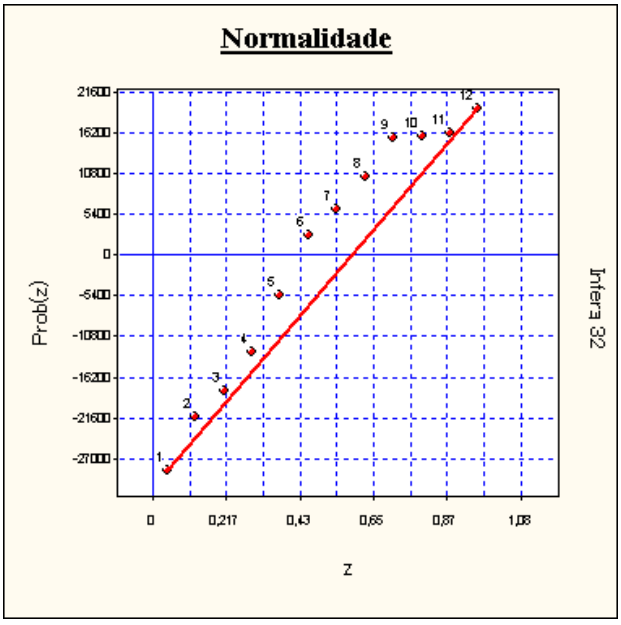
Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Gráfico de Indicação de Outliers



Reta de Normalidade



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,5420
(nível de significância de 5,0%)

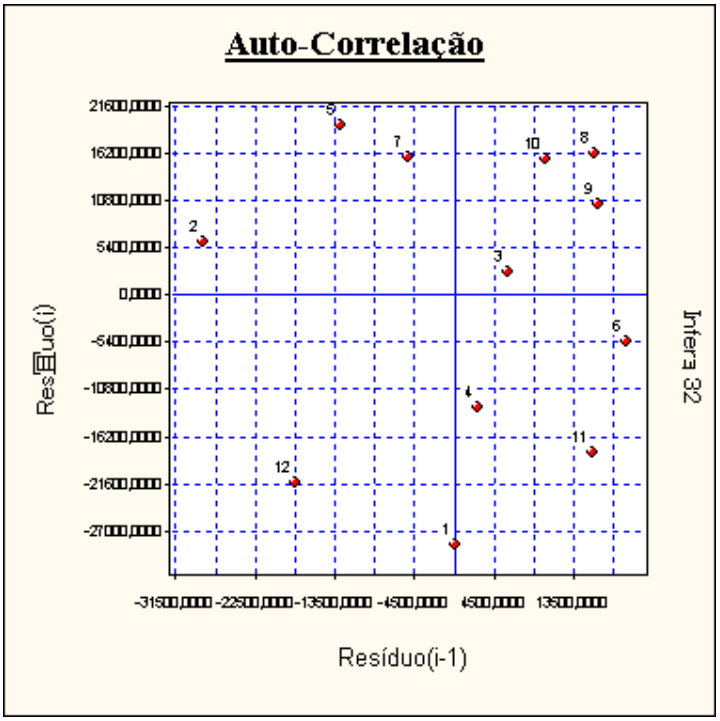
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Rural	5,00	300,00	580,80
Atratividade	Baixo	Muito Alto	Médio

Uma das características da Área Rural sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área Rural .... = 580,80
- Atratividade ...= Médio

Estima-se Valor Unitário R$/Ha da Área Rural = R$/m² 59.414,78

O modelo utilizado foi :

[Valor Unitário R$/Ha] = 1128,9 + 111754 /[Área Rural] + 83811 x Ln([Atratividade])

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R$/m² 49.871,54
Máximo: R$/m² 68.958,01

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012)

Para uma Área de Hectare 580,7999, teremos:
Valor Justo de Mercado obtido = R$ 34.508.103,29
Valor Justo de Mercado mínimo = R$ 28.965.391,92
Valor Justo de Mercado máximo = R$ 40.050.814,66

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área Rural	5,00	300,00	580,80	93,6% (ref. max.)	Aprovada
Atratividade	Baixo	Muito Alto	Médio	Dentro do intervalo	Aprovada

**** Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.***
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação
Área Rural	81.573,09	59.594,88	59.414,78	Dentro do intervalo
Atratividade	1.321,28	117.508,28	59.414,78	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
Área Rural	Aprovada
Atratividade	Aprovada

***** Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 20,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, nenhuma variável pode extrapolar o limite amostral.***
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Rural	53.721,38	65.108,18	11.386,80	19,16
Atratividade	57.517,80	61.311,76	3.793,96	6,39
E(Valor Unitário R$/Ha)	32.122,65	86.706,91	54.584,27	21,87
Valor Estimado	49.871,54	68.958,01	19.086,47	12,12

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 02

DOCUMENTO LEGAL

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

REGISTRO GERAL — CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS — 104

Ed. Labieno Antunes Filho
SERVENTUÁRIO

LIVRO 2 - ER. — SÃO JOÃO DA BOA VISTA — ESTADO DE SÃO PAULO — ANO 1.991.

MATRÍCULA nº29.494. (Vinte e nove mil, quatrocentos-e noventa e quatro). São João da Boa Vista,11 de Julho de 1991.

IMÓVEL: Um imóvel rural, identificado por GLEBA 01 (um), na Fazenda -- Campo Alegre, do município de Aguaí, desta Comarca, contendo a área de 53,69 alqueires, ou 1.299.395,38 m2., ou ainda 129,939538 hectares, -- com a descrição seguinte: "tem início no ponto 9D, junto a Estrada --- Estadual e Gleba nº03 (três); daí segue com rumo de 05º03'33" NW e a - distância de 741,84 metros, até o ponto 9C, confrontando com a Gleba 3 (três); daí segue com rumo de 05º03'33" NW e a distância de 681,08 m., até o ponto 10A, junto à margem da Estrada Municipal, confrontando com a Gleba nº02. Deste ponto segue descendo a Estrada Municipal, na dis-- tância de 733,70 ms., até o esticador número 10, cravado em divisas -- com Orfeu Evangelista. Deixando a Estrada segue na distância de 408,00 ms., até o esticador "A", defletindo à esquerda, segue com 97,00 ms. - em reta atingindo o esticador número dois, em divisas com Antonio Ro-- drigues Prado; daí segue à direita em reta 250,00 m., onde esta crava-do o esticador número um, confrontando com a Gleba nº03; daí descendo- em reta 640,00 ms., atinge o esticador "0", cravado na margem do Rio - Itupeva, subindo pelo Rio Itupeva 38,90 ms., atingindo o córrego, dei-xa o Rio Itupeva, segue subindo pelo córrego na distância de 544,30 m. até o ponto 9-E, confrontando com sucessores de José Legaspe Muinha. - Deste ponto deixa o córrego e segue margeando a Rodovia na distância - de 1.624,14 metros, até encontrar o ponto 9-D, onde teve início a pre-sente descrição." Dito imóvel encontra-se cadastrado no INCRA sob núme-ro 619.019.002.500-DV-0, com a área total de 520,3 ha., mod. fiscal -- 18,0; nº de mod. fiscais 28,35 e fração mínima de parcelamento de 2,00 ha. ==== Proprietários: 1a.) OLINDA RODRIGUES VALIN, brasileira, sol-- teira, maior, professora aposentada, portadora da CIRG nº3.842.394-SSP SP e inscrita no CPF sob nº014.803.838-72, residente e domiciliada nes ta cidade, na rua Benjamin Constant nº311; 2a.) ILCE RODRIGUES, brasi-leira, solteira, maior, professora aposentada, portadora da CIRG nº3.- 934.341-SSP-SP e inscrita no CPF sob nº014.793.508-34, residente e do-miciliada nesta cidade, na rua Benjamin Constant nº311; 3a.) ALAYDE -- RODRIGUES DIAS, brasileira, viúva, professora, portadora da CIRG núme-ro 5.692.661-SSP-SP e inscrita no CPF sob nº143.225.368-91, residente- e domiciliada nesta cidade, na rua Benjamin Constant nº311; e 4a.) d.- LAURA DIAS REHDER, do lar, portadora da CIRG nº5.692.673-SSP-SP e seu-marido Dr. GUILHERME JOSÉ REHDER, engenheiro civil e agricultor, porta dor da CIRG nº3.433.080-SSP-SP, brasileiros, casados pelo regime da co munhão de bens, antes da vigência da Lei nº6.515/77, inscritos no CP F sob nº270.948.048-49, residentes e domiciliados nesta cidade, na Praça Nossa Senhora do Perpétuo Socorro nº20. ===== Título Aquisitivo: Matrí cula nº8.660 do livro 2-AQ, deste Cartório. O Escrevente Autorizado: - ,(Edelson Geremias Pinto). tnf.

DIGITADO

R.1/ M-29.494. São João da Boa Vista,11 de Julho de 1991. Pela Escritura pública de Divisão Amigável, lavrada em 03 de Junho de 1991, das notas do 1º tabelião Interino local, Bel.- Benedito Simões Júnior, (livro 417 fls. 082), o imóvel desta matrícula foi atribuído em sua totalidade, aos condôminos LAURA DIAS REHDER e -- seu marido Dr. GUILHERME JOSÉ REHDER, já qualificados, pelo valor de-

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

REGISTRO GERAL — CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Dr. Sabatau Antoniano Filho
SERVENTUÁRIO

LIVRO 2 - ER. — SÃO JOÃO DA BOA VISTA — ESTADO DE SÃO PAULO — ANO 1.991.

Cr$5.369.000,00, (Cinco milhões, trezentos e sessenta e nove mil cruzeiros). Valor venal: Cr$1.639.489,80. UFESP: Cr$2.785.721,30. O Escrevente Autorizado, ,(Edelson Geremias Pinto). tnf.-

R.2/ M.29.494 São João da Boa Vista, 10 de dezembro de 1991.
Pela Cedula Rural Pignoraticia e Hipotecaria, registrada nesta data e sob nº14.090 do lv 3, e microfilmada sob nº83.491, os proprietarios GUILHERME JOSÉ REHDER e sua mulher, retro qualificados, deram em hipoteca cedular de 1º Grau sem concorrencia de terceiros, á favor do Banco do Brasil S/A, agência local, pelo valor de CR$878.406.500,00 e com vencimento para dia 20 de junho de 1992, o imóvel retro descrito. Esc. autº. MIACavalheiro. (Margarete X. A. Cavalheiro).

Av.3/ M.29.494 São João da Boa Vista, 28 de maio de 1992.
Nos termos da quitação da credor, datada de 27/maio/1992, que me foi apresentada, e fica microfilmada sob nº85.527, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que a inscrição objeto do R.2, fica CANCELADA. Esc. autº. MIACavalheiro. (Margarete X. A. Cavalheiro).

R.4/ M.29.494 São João da Boa Vista, 13 de setembro de 1993.
Pela Cedula Rural Pignoraticia e Hipotecaria, registrada nesta data e sob nº15.059 do lvº 3, e microfilmada sob nº91.420, os proprietarios GUILHERME JOSÉ REHDER e sua mulher, retro qualificados, deram em hipoteca cedular de 1º grau sem concorrencia de terceiros, á favor do Banco do Brasil S/A, agência de Montividiu-GO, pelo valor de CR$15.978.512,16 e com vencimento para dia 08 de novembro de 1994, o imóvel retro descrito. Esc. autº. MIACavalheiro. (Margarete X. A. Cavalheiro).

R.5/ M.29.494 São João da Boa Vista, 05 de outubro de 1993.
Pela Cedula Rural Pignoraticia e Hipotecaria, registrada nesta data e sob nº15.093 do lvº 3, e microfilmada sob nº91.742, os proprietarios GUILHERME JOSÉ REHDER e sua mulher, retro qualificados, deram em hipoteca cedular de 2º Grau sem concorrencia de terceiros, á favor do Banco do Brasil S/A, agência de Montividiu-GO, pelo valor de CR$9.191.414,13 e com vencimento para dia 20 de julho de 1994, o imóvel retro descrito. Esc. autº. MIACavalheiro. (Margarete X. A. Cavalheiro).

AV.6/ M-29.494. São João da Boa Vista, 23 de Julho de 2.001.
Nos termos da quitação datada de 13 de Julho de 2.001, expedida pelo credor Banco do Brasil S/A, que me foi apresentada e fica microfilmada nesta Serventia sob n. 128733, é feita a presente averbação; a fim de ficar constando que a inscrição objeto do R.4, fica CANCELADA. O Escrevente, ,(José Antonio Mourão).tnf.

AV.7/ M-29.494. São João da Boa Vista, 23 de Julho de 2.001.
Nos termos da quitação datada de 13 de Julho de 2.001, expedida pelo credor Banco do Brasil S/A, que me foi apresentada e fica microfilmada nesta Serventia sob n. 128734, é feita a presente averbação, a fim de ficar constando que a inscrição objeto do R.5, fica CANCELADA. O Escrevente, ,(José Antonio Mourão).tnf.

R.8/ M-29.494.- São João da Boa Vista,11 de maio de 2.007.-
Transmitentes: Guilherme José Rehder, enganhairo civil, portador da RG nº 3.433.080-X-SSP/SP e inscrita no CPF nº 270.948.048/49, e sua mulher, Laura Dias Rehder, do lar, portadora da RG nº 5.692.673-X-

Página: 0002/0006

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

REGISTRO GERAL — CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS — Ed. Lobides Antunes Filho — 105

LIVRO 2 -ER; SÃO JOÃO DA BOA VISTA — ESTADO DE SÃO PAULO — ANO 1.991.

MATRÍCULA nº29.495. (Vinte e nove mil, quatrocentos - e noventa e cinco). São João da Boa Vista,11 de Julho de 1991.

IMÓVEL: Um imóvel rural, identificado por GLEBA nº02 (dois), na Fazenda Campo Alegre, do município de Aguaí, desta comarca, contendo a área de- 12,350 alqueires, ou 298.816,81 metros quadrados, ou ainda 29,881681 -- hectares, dentro do seguinte perímetro: "tem início no ponto 9-A, junto ao cruzamento da Rodovia Estadual e Estrada Municipal, daí seguindo mar geando a Rodovia no sentido Mogi-Guaçú, na distância de 496,45 metros,- até o ponto 9-B. Deste deflete à esquerda com rumo de 83º18'08" NE na - distância de 453,82 metros, até o ponto 9-C, confrontando com a Gleba - nº03 (três). Deste segue com rumo de 05º03' 33" NW na distância de ---- 681,08 metros, até o ponto 10-A, junto a Estrada Municipal, confrontan- do com a Gleba nº01 (um). Deste segue margeando a Estrada Municipal na- distância de 584,55 metros, até o ponto 9-A, onde teve início a presen- te descrição, confrontando com a Estrada Municipal." Dito imóvel encon- tra-se cadastrado no INCRA sob nº619.019.002.500-DV-0, com a área total- de 520,3 ha., mod. fiscal 18,0; nº de mod. fiscais 28,35 e fração míni- ma de parcelamento de 2,00 ha. ==== Proprietários: 1a.) OLINDA RODRI---- GUES VALIM, brasileira, solteira, maior, professora, portadora da CIRG- nº3.842.394-SSP-SP e inscrita no CPF sob nº014.803.838-72, residente e- domiciliada nesta cidade, na rua Benjamin Constant nº311; 2a.) ILCE RO- DRIGUES, brasileira, solteira, maior, professora aposentada, portadora- da CIRG nº3.934.341-SSP-SP e inscrita no CPF sob nº014.793.508-34, resi dente e domiciliada nesta cidade, na rua Benjamin Constant nº311; 3a.)- ALAYDE RODRIGUES DIAS, brasileira, viúva, professora, portadora da CIRG- nº5.692.661-SSP-SP e inscrita no CPF sob nº143.225.368-91, residente e- domiciliada nesta cidade, na rua Benjamin Constant nº311; e 4a.) LAURA- DIAS REHDER, do lar, portadora da CIRG nº5.692.673-SSP-SP e seu marido- Dr. GUILHERME JOSÉ REHDER, engenheiro civil e agricultor, portador da - CIRG nº3.433.080-SSP-SP, brasileiros, casados pelo regime da comunhão - de bens, antes da vigência da Lei nº6.515/77, inscritos no CPF sob nú-- mero 270.948.048-49, residentes e domiciliados nesta cidade, na Praça - Nossa Senhora do Perpétuo Socorro nº20. ==== Título Aquisitivo: Matrí- cula nº81660 do livro 2-AQ,deste Cartório. O Escrevente Autorizado: ---- ,(Edelson Geremias Pinto). tnf.-

R.1/ M-29.495. São João da Boa Vista,- 11 de Julho de 1991. Pela Escritura pública de divisão Amigável, lavra da em 03 de Junho de 1991, das notas do 1º tabelião Interino local, -- Bel. Benedito Camões Júnior, (livro 417 fls. 082), o imóvel desta ma-- trícula, foi atribuído em sua totalidade, à condômina ALAYDE RODRIGUES DIAS, acima qualificada, pelo valôr de Cr$3.390.250,00, (três milhões, trezentos e noventa mil, duzentos e cinquenta cruzeiros). Valôr venal- do imóvel: Cr$377.122,36. UFESP: Cr$640.783,40. O Escrevente Autoriza- do: ,(Edelson Geremias Pinto). tnf.-

DIGITADO

Av.2/ M-29.495.- São João da Boa Vista,19 de setembro de 2.002. Conforme requerimento datado de 16 de setembro de 2.002, assinado por Guilherme José Rehder, que fica microfilmado nesta Serventia sob nº 135674, é feita a presente para constar que o imóvel desta

Página 0001/0007

Brasilia | DF (061) 4063-9218 · Natal | RN (084) 3034-9160 · Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254 · Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862 · Salvador | BA (071) 4062-7062 · Porto Alegre | RS (051) 4063-9390 · Florianópolis | SC (048) 4052-8238 · Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291 · Campo Grande | MS (067) 4063-9170 · Vitoria | ES (027) 4062-9439 · Goiania | GO (062) 4053-9217 · Cuiabá | MT (065) 4052-9635 · Fortaleza | CE (085) 4062-9371 · Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

REGISTRO GERAL CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
Ed. Leôncio Adorno Filho
LIVRO 2 SÃO JOÃO DA BOA VISTA — ESTADO DE SÃO PAULO ANO

Matrícula encontra-se cadastrado junto ao **INCRA sob nº 628018.009.849-0**, e junto a **Receita Federal nº 0282808-1**, com a área de 29,8 hectares, mod. rural 20,0 ha, nº mod. rurais 1,45, mod. fiscal 18 hectares, nº mod. fiscais 1,65, f. min. parc. 3,0 ha, nos termos do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural -CCIR 1998/1999, e Recibo de Entrega da Declaração do Imposto Sobre propriedade territorial rural 2001, e respectiva Darfs, referente aos ultimos cinco anos devidamente quitadas.- O Escrevente. (Roberto Ferreira Rodrigues)tnf.-

---

R.3/ M-29.495.- São João da Boa Vista,19 de setembro de 2.002.- Doadora: **Alayde Rodrigues Dias**, brasileira, viúva, agropecuarista, RG nº 5.692.661-SSP/SP e CPF nº 172.876.848/96, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Benjamin Constant, nº 311, Centro.- DONATÁRIOS: **LAURA DIAS REHDER**, senhora do lar, portadora da RG nº 5.692.673-SSP/SP e seu marido, **Guilherme José Rehder**, engenheiro civil, e agricultor, portador da RG nº 3.422.080-SSP/SP, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, inscritos no CPF nº 270.948.048-49, residentes e domiciliados nesta cidade, na Praça Nossa Senhora do Perpétuo Socorro, nº 20, Jardim Perpétuo Socorro.- TÍTULO: Escritura Pública de Doação de bens imóveis com reserva de usufruto, vitalício, lavrada em 22 de agosto de 2.002, nas notas do 1º Serviço Notarial local (livro 528, páginas, 059).- VALOR R$ 93.133,33 (noventa e três mil, cento e trinta e três reais e trinta e três centavos).- Consta do título, que determina a doadora, que o valor da presente liberalidade deverá ser imputada em sua metade disponível, que a comporta sem exceder-la, ficando em consequência os donatários dispensados do encargo de trazê-la a colação por ocasião do falecimento da doadora, nos termos do Art. 1.788 do C.C. Valor R$ 93.133,33.- O Escrevente. (Roberto Ferreira Rodrigues)tnf

---

R.4/ M-29.495.- São João da Boa Vista,19 de setembro de 2.002. CREDORA: **ALAYDE RODRIGUES DIAS**, brasileira, viúva, agropecuarista, portadora da RG nº 5.692.661-SSP/SP e inscrita no CPF nº 172.876.848/96, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Benjamin Constant, nº 311, Centro.- Devedores: **Laura Dias Rehder**, senhora do lar, portadora da RG nº 5.692.673-SSP/SP e seu marido, **Guilherme José Rehder** engenheiro civil, e agricultor, portador da RG nº 3.433.080-SSP/SP, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, inscritos no CPF nº 270.948.048/49, residentes e domiciliados nesta cidade, na Praça Nossa Senhora do Perpétuo Socorro, nº 20, Jardim Perpétuo Socorro.- TÍTULO: **USUFRUTO**.- FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Doação de bens imóveis, com reserva de usufruto, lavrada em 22 de agosto de 2.002, nas notas do 1º serviço Notarial local (livro 528, páginas, 059).- VALOR R$ 46.566,66 (quarenta e seis mil quinhentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos).- Valor Venal R$ 46.566,66.- O Escrevente. (Roberto Ferreira Rodrigues)tnf

---

Av.5/ M-29.495.- São João da Boa Vista,26 de abril de 2.006.- Pela Escritura Pública de Renúncia de Usufruto, lavrada em 20 de abril de 2.006, das notas do 1º Serviço Notarial local (livro nº

Página: 0002/0007

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

REGISTRO GERAL CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS — Cel. Salvador Antoniano Filho — SERVENTUÁRIO — 106

LIVRO 2 - ER. SÃO JOÃO DA BOA VISTA — ESTADO DE SÃO PAULO — ANO 1.991.

MATRÍCULA nº29.496. (Vinte e nove mil, quatrocentos- e noventa e seis). São João da Boa Vista,11 de Julho de 1991.

IMÓVEL: Um imóvel rural, identificado por GLEBA nº03 (três), na Fazenda Campo Alegre, do município de Aguaí, desta comarca, contendo a área de 148,967 alqueires, equivalentes a 3.604.955,81 metros quadrados, ou ainda 360,495581 hectares, assim descrita: "começa na ponto da Estrada Municipal, confrontando com sucessores de José Legaspe Muinha, acompanhando a Estrada na distância de 1.725,20 metros, atingindo o valo --- antigo; deixando a Estrada segue pelo valo na distância de 671,80 metros, confrontando com Tarcisio Alonso e Carlos Cortês, atingindo o -- esticador número quatro na cerca de arame; deixando o valo segue pela- cerca de arame com o rumo de 35º02' SW e a distância de 88,10 metros,- onde está cravado o esticador nº05 (cinco), da cerca de divisas com Benedito Manede Júnior; seguindo com o rumo de 27º57' NW na distância de 244,90 metros, atingindo o esticador número seis, na direção de 66º56' NW, na distância de 66,10 metros, atingindo o esticador número sete(7) seguindo com o rumo de 70º21' SW, na distância de 1.231,70 metros, --- atravessando a Rodovia segue até o esticador número oito (08), defletindo à direita, segue pela cerca com rumo de 04º07' NW, na distância- de 1.725,30 metros, atingindo o esticador nº09 (nove), cravado na margem da Estrada Municipal; descendo pela Estrada Municipal na distância de 492,00 metros, atravessando a Rodovia até o ponto 9-A. Daí segue -- margeando a Rodovia sentido Mogi-Guaçú, na distância de 496,45 metros, até o ponto 9-B, confrontando com a Gleba nº02 (dois). Daí segue com - rumo de 83º18'08" NE na distância de 453,82 metros, até o ponto 9-C, - confrontando com a Gleba nº02 (dois). Deste segue com rumo de 05º03' - 33" SE na distância de 741,84 metros, até o ponto 9-D, junto à margem- da Rodovia. Deste segue margeando a Rodovia na distância de 1.624,14 - metros, até encontrar o ponto 9-E, junto ao Córrego. Daí segue subindo o córrego na distância de 1.257,60 metros, confrontando com sucessores de José Legaspe Muinha, atingindo a ponte onde teve início e fin esta- demarcação." Dito imóvel encontra-se cadastrado no INCRA sob número -- 619.019.002.500-DV-0, com a área total de 520,3 ha., mod. fiscal 18,0, nº de mod. fiscais 28,35 e fração mínima de parcelamento de 2,0 ha. -- PROPRIETÁRIOS: 1a.) OLINDA RODRIGUES VALIM, brasileira, solteira, maior professora aposentada, portadora da CIRG nº3.842.394-SSP-SP e inscrita no CPF sob nº014.803.838-72, residente e domiciliada nesta cidade, na- Rua Benjamin Constant nº311; 2a.) ILCE RODRIGUES, brasileira, solteira maior, professora aposentada, portadora da CIRG nº3.934.341-SSP-SP e -- inscrita no CPF sob nº014.893.508-34, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Benjamin Constant nº311; 3a.) ALAYDE RODRIGUES DIAS, brasileira, viúva, professora, portadora da CIRG nº5.692.661-SSP-SP e --- inscrita no CPF sob nº143.225.368-91, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Benjamin Constant nº311; e 4a.) LAURA DIAS REHDER, do lar portadora d a CIRG nº5.692.673-SSP-SP e seu marido Dr. GUILHERME JOSÉ- REHDER, engenheiro civil e agricultor, portador da CIRG nº3.433.080--- SSP-SP, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº6.515/77, inscritos no CPF sob nº270.948.[illegible]-49, residentes e domiciliados nesta cidade, na Praça Nossa Senhora do Perpétuo Socorro nº20. ======== Título Aquisitivo: Matrícula nº8.560 do livro 2-AQ, deste Cartório. O Escrevente Autorizado: (Edelson Geremias Pinto). tnf.

DIGITADO

Página: 0001/0007

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

REGISTRO GERAL — CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
Ed. Ladislau Antunes Filho
SUBSTITUTO
LIVRO 2-ER. — SÃO JOÃO DA BOA VISTA — ESTADO DE SÃO PAULO — ANO 1.991.

R.1/ M-29.496. São João da Boa Vista,11 de Julho de 1991. Pela Escritura pública de divisão amigável, lavrada em 03 de Junho de 1991, das notas do 1º tabelião Interino local, Bel.- Benedito Simões Júnior, (livro 417 fls. 082), o imóvel desta matrícula foi atribuído em sua totalidade às condôminas OLINDA RODRIGUES VALIM e ILCE RODRIGUES, já qualificadas, na proporção de: 86,8855 alqueires para Olinda Rodrigues Valim e de 62,0615 alqueires para Ilce Rodrigues,- pelo valôr de Cr$14.720.200,00, 'quatorze milhões, setecentos e vinte mil e duzentos cruzeiros). Valôr venal do imóvel: Cr$4.548.889,60. --- UFESP: Cr$7.729.196,00. O Escrevente Autorizado: (Edelson Geramias Pinto). tnf.

R.2/ M-29.496. São João da Boa Vista,28 de setembro de 1.998. Doadoras: **Olinda Rodrigues Valim**, brasileira, soleira, maior, professora aposentada, portadora da RG nº 3.842.394-SSP/SP e inscrita no CPF sob nº 014.803.838-72, e **ILCE RODRIGUES**, brasileira, solteira, maior, professora aposentada, portadora da RG nº 3.934.341-SSP/SP e CPF nº 014.793.508-34, ambas residentes e domiciliadas nesta cidade, na rua Benjamin Constant, nº 311.- DONATARIOS: **LAURA DIAS REHDER**, de prendas domésticas, portadora da RG nº 5.692.673-SSP/SP e seu marido, **Dr. Guilherme José Rehder**, engenheiro civil e agropecuarista, portador da RG nº 3.433.0809-SSP/SP, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, inscritos no CPF sob nº 270.948.048-49, residentes e domiciliados nesta cidade na Praça Nossa Senhora do Perpétuo Socorro, nº 20.- TITULO: TITULO: **DOAÇÃO**.- Forma do titulo: Escritura Pública de doação com reserva de usufruto, lavrada em 21 de setembro de 1.998, das notas do 1º Serviço Notarial local, Bel. Orlando Ceschin Filho, (livro 490, folhas 012).- VALOR R$ 696.773,32 (seiscentos e noventa e seis mil, setecentos e setenta e três reais e trinta e dois centavos).- Valor Venal R$ 696.773,34.- Consta do título que foram apresentadas os ITRs, referentes aos exercícios de 1994; 1995; 1996; 1997 e 1998, bem como o CCIR, referente ao exercício 1996/1997, devidamente quitados.- O Escrevente, .(Virgilio Palermo Junior).-

R.3/ M-29.496. São João da Boa Vista,28 de setembro de 1.998. CREDORAS: **OLINDA RODRIGUES VALIM**, solteira, maior, e **ILCE RODRIGUES**, solteira, maior, ambas supra qualificadas. DEVEDORES: **Laura Dias Rehder**, e seu marido, **Dr. Guilherme José Rehder**, também supra qualificados.- TITULO: **USUSFRUTO**.- Forma do titulo: Escritura Pública de Doação, com Reserva de Usufruto, lavrada em 21 de setembro de 1.998, nas notas do 1º Serviço Notarial Bel. Orlando Ceschin Filho, (livro nº 490, folhas 012).- VALOR R$ 348.386,66 (trezentos e quarenta e oito mil, trezentos e oitenta e seis reais e sessenta e seis centavos).- Consta do titulo que determinam as doadoras, que no caso do falecimento de qualquer uma delas, os usufrutos vitalícios ora reservados, passarão a ser usufruídos em sua totalidade, pela doadora sobrevivente, nos termos do disposto nos Artigos 740 e 1.716 do Código Civil Brasileiro, consolidando-se dessa forma a propriedade plena e irrestrita nas pessoas dos donatários somente após o falecimento de ambas as doadoras.- Valor Venal R$ 348.386,66.- O Escrevente, (Virgilio Palermo Junior).-

Av.4/ M-29.496.- São João da Boa Vista,26 de abril de 2.006.-

Página: 0002/0007

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

REGISTRO GERAL
LIVRO 2

CARTORIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
Bel. Ladislau Antoniano Filho
Serventuário
SÃO JOÃO DA BOA VISTA — ESTADO DE SÃO PAULO

37438

ANO 1.997.

MATRICULA nº 37.438. (Trinta e sete mil, quatrocentos e trinta e oito). São João da Boa Vista,06 de junho de 1.997.-

IMÓVEL: UM QUINHÃO DE TERRAS, situado no Município de Aguaí, desta comarca, identificado pela GLEBA Nº "1" (UM) desdobrada do QUINHÃO Nº 1 (UM), da FAZENDA CAMPO ALEGRE, com a área de 605.000,00 m2. (seiscentos e cinco mil metros quadrados) ou 60,50 has. ou 25,00 alqueires, dentro do seguinte perímetro e confrontações: tem início no vértice nº "9A", junto a divisas com o Sr. Doy Rodrigues, daí seguindo com rumo magnético de 10º 53' NE com a distância de 245,00 metros até o vértice nº 10; daí segue com rumo magnético de 10º 34' ND com a distância de 64,30 metros até o vértice 11; daí segue com rumo magnético de 06º 45' ND com a distância de 64,40 metros até o vértice nº 12, confrontando do vértice nº "9A" até o vértice nº 12, com o Sr. Doy Rodrigues. Daí segue com rumo magnético de 86º 42' NE com a distância de 530,94 metros até o vértice "A"; daí segue com rumo magnético de 67º 30' SE com a distância de 33,04 metros até o vértice "B"; daí segue com rumo magnético de 26º 34' NE com a distância de 210,26 metros até o vértice "C"; daí segue com rumo magnético de 15º 37' ND com a distância de 510,80 metros até o vértice nº 20-A, confrontando com a Gleba nº "2". Daí segue com rumo magnético de 86º 13' NE com a distância de 134,77 metros até o vértice nº 21; daí segue com rumo magnético de 86º 43' NE com a distância de 274,60 metros até o vértice nº 22, confrontando com Sr. Manoel Araujo Neto. Daí segue com rumo magnético de 01º 51' SE com a distância de 455,00 metros até o vértice nº 23; daí segue com rumo magnético de 02º 20' SE com a distância de 203,90 metros até o vértice nº 24; daí segue com rumo magnético de 02º 00' SE com a distância de 418,00 metros até o vértice nº 24A, confrontando com herdeiros de José Antonio Rodrigues. Daí segue com rumo magnético de 89º 00' SO com a distância de 990,00 metros até o vértice nº 9A, onde teve início a presente descrição, confrontando com Sr. Benedito Sidney Alcântara. Referido imóvel encontra-se cadastrado junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA sob número 632 015 017 833.5, com a área total de 104,0 has., mod. rural 8,1, nº de mod. fiscais 12,09, mod. fiscal 18,0, nº de mod. fiscais 5,77 e fração mínima de parcelamento de 2,0 has., conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, exercício de 1995 (2ª Via), expedido pelo INCRA em 16/05/97, e, cadastrado junto ao Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal sob nº 0283691.2.- ===== PROPRIETARIOS: Dr. PAULO RENAN MAMEDE, engenheiro arquiteto, portador da Cédula de Identidade RG/SSP/SP. nº 5.700.460, e sua espôsa, Dona MARIA YOLANDA RAMOS MAMEDE, senhora do lar, portadora da Cédula de Identidade RG/SSP/SP. nº 1.836.976, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, inscritos no CPF/MF. sob número 114.521.708/78, residentes e domiciliados na cidade de Aguaí, desta Comarca, à Rua Joaquim Paula Cruz nº 709, Jardim Santa Ursula.- TITULO AQUISITIVO: R.3/ M-22.664, do Livro nº 2-DJ do Registro Geral deste Cartório, em 11 de setembro de 1986, (aquisição feita em 27/12/1984, pelo valor de Cz$10.675,00 padrão da época, em área maior de 43,00 alqueires).- Matrícula aberta nos termos do item 45 letra "a" Seção II, Cap. XX das NSECGJ.--- O Substituto do Oficial, .(Virgilio Palermo Junior)rfr.

DIGITADO

Av.1/ M-37.438. São João da Boa Vista,06 de junho de 1997.
Conforme se verifica da AV. 1/MATRICULA 22.664, Livro 2-DJ, do Registro Geral deste Cartório consta que sobre o imóvel descrito pesa o USUFRUTO VITALICIO em favor do Sr. BENEDITO MAMEDE JUNIOR, pecuarista, portador da Cédula de Identidade RG/SSP/SP. número 2.244.078 e inscrito no CPF/MF. sob número 147.941.798/04, e sua espôsa, Dona AUREA COIMBRA MAMEDE, senhora do lar, portadora da Cédula de Identidade RG/SSP/SP. nº 16.864.975 e inscrita no CPF/MF. sob

Página: (XX)/(XXX)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

REGISTRO GERAL — CARTORIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
Bel. Ladislau Armiliano Filho
Serventuário
LIVRO 2 — SAO JOAO DA BOA VISTA — ESTADO DE SAO PAULO — ANO 1.997.-

número 171.906.758/92, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Aguaí, desta Comarca, à Rua Joaquim de Paula Cruz nº 673; com a condição de cada proprietário ou donatário, pagar aos usufrtuários, a importância mensal de Cr$ 200.000,00 (duzentos mil cruzeiros), padrão da época, com reajuste semestral baseado na ORTN, que na falta de um dos usufrutuários, por falecimento, o sobrevivente continuará recebendo os pagamentos estipulados normalmente, somente na falta de ambos, os bens serão definitivamente de propriedade dos donatários, o não cumprimento destas cláusulas os doadores poderão tornar-se sem efeito esta doação. consta ainda que, a doação é feita da parte disponivel dos doadores, razão porque não deverá o seu valor por parte dos doadores ser trazida a colação. O Substituto do Oficial, .(Virgilio Palermo Junior)rfr.

Av.2/ M-37.438. São João da Boa Vista,06 de junho de 1.997. Pela Escritura Pública de Permuta de bens imóveis, com Renúncia Parcial e Instituição de usufruto vitalicio, lavrada em 27 de maio de 1.997, nas notas do 1º Notario local, Bel. Orlando Ceschin Filho, (livro 476, folhas 142), que me foi apresentada é feita apresente averbação a fim de ficar constando que nela compareceram como intervenientes, BENEDITO MAMEDE JUNIOR e sua espôsa Dona AUREA COIMBRA MAMEDE já qualificados, e por eles foi dito que, na qualidade de credores usufrutuários do imóvel desta matricula, conforme se verifica da AV.1, supra e que, entretanto, possuindo eles outras rendas que lhes garantem, folgadamente, a sua subsistência e nos melhores termos de direito, vinham RENUNCIAR, como de fato e na verdade renunciado tem, ao USUFRUTO VITALICIO do imóvel a fim de que a mesma fica inteiramente livre e desembaraçada, daquele gravame, cuja renuncia foi atribuida o valor de R$ 30.000,00 (trinta mil reais).- O Substituto do Oficial, .(Virgilio Palermo Junior)rfr.

R.3/ M-37.438. São João da Boa Vista,06 de junho de 1997. Transmitentes: Dr. Paulo Renan Mamede, engenheiro arquiteto, portador da Cédula de Identidade RG/SSP/SP nº 5.700.460, e sua espôsa, Maria Yolanda Ramos Mamede, senhora do lar, portadora da RG/SSP/SP nº 1.836.976, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, inscritos no CPF sob nº 114.521.708/78, residentes e domiciliados na cidade de Aguaí, desta comarca, na Rua Joaquim Paula Cruz nº 709, Jardim Santa Ursula.- ===== ADQUIRENTES: DR. GUILHERME JOSÉ REHDER, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG/SSP/SP. nº 3.433.080 e inscrito no CPF/MF. sob número 270.948.048/49, e sua espôsa, Dona LAURA DIAS REHDER, senhora do lar, portadora da Cédula de Identidade RG/SSP/SP. nº 5.692.673 e inscrita no CPF/MF. sob número 276.630.058/99, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade de São João da Boa Vista, à Praça Nossa Senhora do Perpétuo Socorro, 20, Jardim Perpétuo Socorro, estando ela neste ato representada por seu marido e procurador bastante, nos termos da procuração lavrada no 1º Serviço Notarial local, Livro nº 102, página 054, em data de 21/10/92.- ===== TITULO: PERMUTA. Forma do Titulo: Escritura Pública de Permuta de bens Imóveis, com Renúncia parcial e Instituição de Usufruto vitalicio, lavrada nas notas do 1º Notario local, Bel. Orlando Ceschin Filho, em 27 de maio de 1.997, (livro nº 476, folhas 142).- VALOR R$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais). Costa do título que foram apresentados, Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, exercicio de 1995 (2ª Via), expedido pelo INCRA em 16/05/97, devidamente quitado; comprovantes de pagamento do Imposto Territorial Rural - ITR, relativos aos exercicios de 1991, 1992, 1993, 1994, 1995 e 1996, conforme Notificações de Lançamentos, expedidos pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal, Correspondência datada de 05/05/97, enviada pela AGRO-PECUARIA CAMPO ALTO S.A.,

Página: 0002/0006

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C35.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO



ÁREA RURAL

Estrada Municipal ARR 469, Aproximadamente 1,7km até Faz. Engenho Velho.

Zona Rural

ARARAS/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Sumário

1. PRELIMINARES 4
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO 4
3. TITULAÇÃO DO IMÓVEL 5
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 5
4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL 6
4.1. DESCRIÇÃO DA FAZENDA 6
4.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 8
4.2.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO 8
4.2.2. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO. 8
5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO 9
5.1. METODOLOGIA APLICADA 9
5.2. PESQUISA DE MERCADO 10
5.3. TRATAMENTO DE DADOS 12
5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO DA ÁREA 13
PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO ANEXO AO LAUDO. 13
5.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 14
6. ANEXOS 16

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializada em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Legal, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal n° 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n,° 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edilícios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

1. PRELIMINARES

- **Projeto: 877217;**
- **Solicitante: Agropecuária Zurita**;
- **Objeto:** Área Rural – Faz. Engenho Velho;
- **Objetivo**: Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Estrada Municipal ARR 469, Aproximadamente 1,7km até a Faz. Engenho Velho, cidade de Araras - SP.
- **Data**: Fevereiro de 2018.
- **Finalidade**: Determinação do Valor de Mercado.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR
VALOR DE MERCADO	**R$ 9.300.000,00** (Nove Milhões e Trezentos Mil Reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante não forneceu documentação.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, quanto à titularidade, ônus, encargos e restrições.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando, apresentam algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, o imóvel avaliando está situado em região destinada a atividades rurais de agricultura. Conta com boa infraestrutura e fácil acesso as rodovias que ligam a região urbana da cidade.

Quanto às características intrínsecas, o imóvel é favorecido devido a infraestrutura da região, topografia leve acidentada, superfície seca, e tipo de solo, excelente para os fins a qual é destinada.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção de médio a curto prazo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1. DESCRIÇÃO DA FAZENDA

O imóvel avaliando possui topografia parte plana e parte ondulada. Seu formato é regular, com área total de 154,80 hectares. Abaixo memorial fotográfico de imóvel;






Detalhes Gerais do Imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br







Detalhes Gerais do Imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.2.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando se tem acesso através da Rod. Wilson Finardi SP 191, sentido ao município de Conchal por 9km, pela direita acesso a Estrada Municipal ARR 469, percorrendo 1,7 km até a faz. Engenho Velho - Araras - SP. Via de acesso por estrada de terra compactada de ótima qualidade.

As condições de acesso à região são favoráveis.

O trafego de pessoas e veículos no logradouro é de baixa intensidade.

4.2.2. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Socioeconômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação rural.

O padrão construtivo das casas e prédios na vizinhança é normal e o nível socioeconômico da região é médio.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

5.1. METODOLOGIA APLICADA

Foi empregado na presente avaliação o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido conforme segue:

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-1 e 3: 2011.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como a amostra do mercado.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.2. PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

"No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível". Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhantes.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;

- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

entre outros);

- Padrão construtivo semelhante;

- Estado de conservação e obsoletismo similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros *de* entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.3. TRATAMENTO DE DADOS

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas.

Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros.

Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses. Foi dispensado à amostra o tratamento cientifico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maior, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR14653-1e2: 2011.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO DA ÁREA

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR14653-1e3: 2011 e, por fim, a interpolação dos atributos do imóvel no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado.

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor justo de mercado para a área do imóvel avaliando, em Fevereiro de 2018, correspondem, por arredondamento, a:

ITEM	VALOR
VALOR DE MERCADO	**R$ 9.300.000,00** (Nove Milhões e Trezentos Mil Reais)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.6.1. Quanto à fundamentação - Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.2 e 9.3:

> "A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

As avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas, segundo sua fundamentação, conforme os critérios de 9.2 e 9.3.

Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.

Tabela 1 — Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	> 3(K+1) e no mínimo 5	18	>5	9		3
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	0
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotografia	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I.

5.6.2. Quanto à precisão

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo direto de dados de mercado, conforme a tabela 2.

Tabela 2 — Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<30%	30% - 50%	> 50%

O Grau de Precisão alcançado é III.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório;

São Paulo, 15 de Fevereiro de 2018.



AVALOR ENGENHARIA

CREA 1697050

CNPJ 13016939000196

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 01

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ELEMENTOS PESQUISADOS

Ele	Município	Bairro	Área (m²)	Valor de Mercado R$
1	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	7,26	R$ 335.000,00
2	Mogi-Mirim	Zona Rural	30,00	R$ 330.000,00
3	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	84,00	R$ 425.000,00
4	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	48,40	R$ 4.000.000,00
5	Araras	Zona Rural	9,00	R$ 296.000,00
6	Limeira	Pinhal	84,00	R$ 7.500.000,00
7	Limeira	Zona Rural	96,83	R$ 13.000.000,00
8	Limeira	Zona Rural	62,92	R$ 7.000.000,00
9	Araras	Zona Rural	2,00	R$ 300.000,00
10	Campinas	Sousas	300,00	R$ 40.000.000,00
11	Campinas	Nova Aparecida	118,58	R$ 5.000.000,00
12	Leme	Taquari Ponte	41,14	R$ 3.060.000,00

Valor R$/(m²)	Atratividade	Acesso	Contato
R$ 46.143,25	Média	Desfavorável	(19) 3361-9999
R$ 11.000,00	Baixa	Desfavorável	(19) 3861-3007
R$ 5.059,52	Baixa	Desfavorável	(19) 3361-9999
R$ 82.644,63	Média	Favorável	(19) 3361-9999
R$ 32.888,89	Baixa	Desfavorável	(11) 3149-4600
R$ 89.285,71	Média	Favorável	(19) 3461-6040
R$ 134.262,29	Alta	Favorável	(19) 99623-5319
R$ 111.252,38	Alta	Favorável	(19) 2106-4488
R$ 150.000,00	Alta	Favorável	(19) 3561-7161
R$ 133.333,33	Alta	Favorável	(11) 97592-0041
R$ 42.165,63	Baixa	Desfavorável	(11) 4594-1700
R$ 74.380,17	Média	Favorável	(19) 98810-3887

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

TRATAMENTO DE DADOS

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R$/Ha	Área Rural	Atratividade
1	46.143,25	7,26	Médio
2	11.000,00	30,00	Baixo
3	5.059,52	84,00	Baixo
4	82.644,63	48,40	Alto
5	32.888,89	9,00	Baixo
6	89.285,71	84,00	Alto
7	134.262,29	96,83	Muito Alto
8	111.252,38	62,92	Alto
9	150.000,00	5,00	Muito Alto
10	133.333,33	300,00	Muito Alto
11	42.165,63	118,58	Médio
12	74.380,17	41,14	Alto

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

• Valor Unitário R$/Ha: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R$/Ha..

Variáveis Independentes :

• Área Rural : Variável quantitativa que define a área rural do imóvel avaliando, expressa em m².

• Atratividade : Variável independente qualitativa que define a atratividade do imóvel, baseada em outras variáveis.

Classificação :
Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3; Muito Alto = 4;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 12
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 9
Desvio padrão da regressão : 18487,8734

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Unitário R$/Ha	76034,65	49337,3505	64,89%
1/Área Rural	0,0490	0,0641	130,71%
Ln(Atratividade)	0,8283	0,5494	66,34%

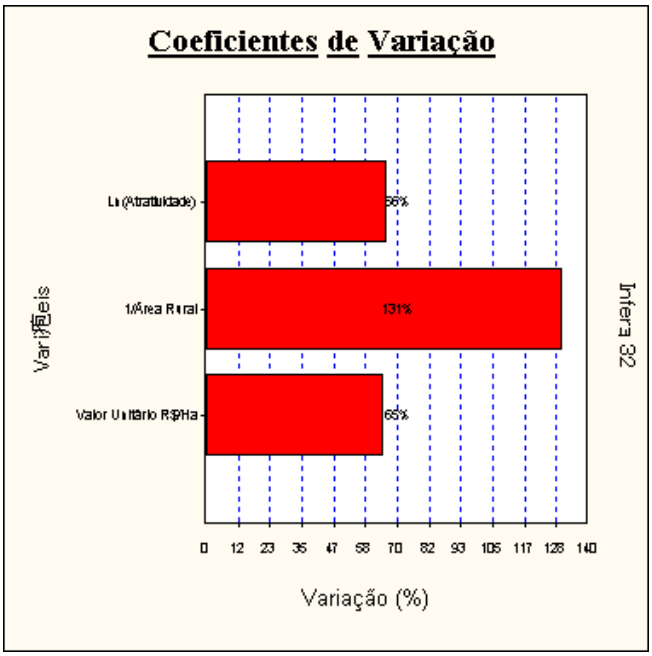
Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 9.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

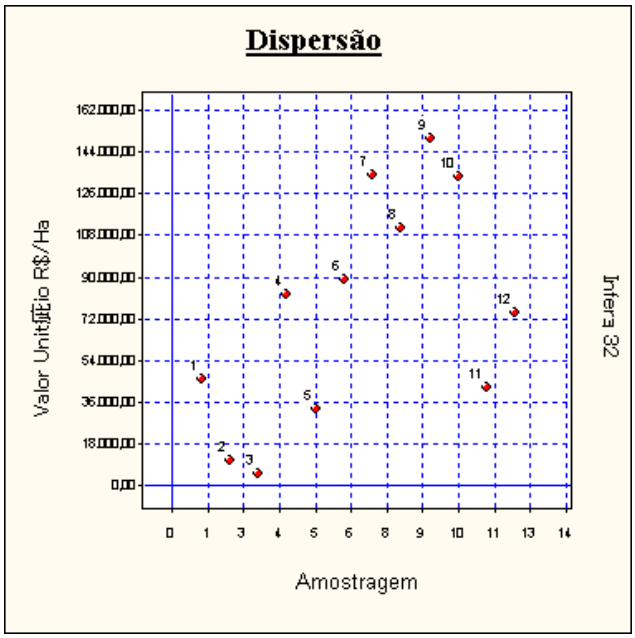
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Dispersão em Torno da Média

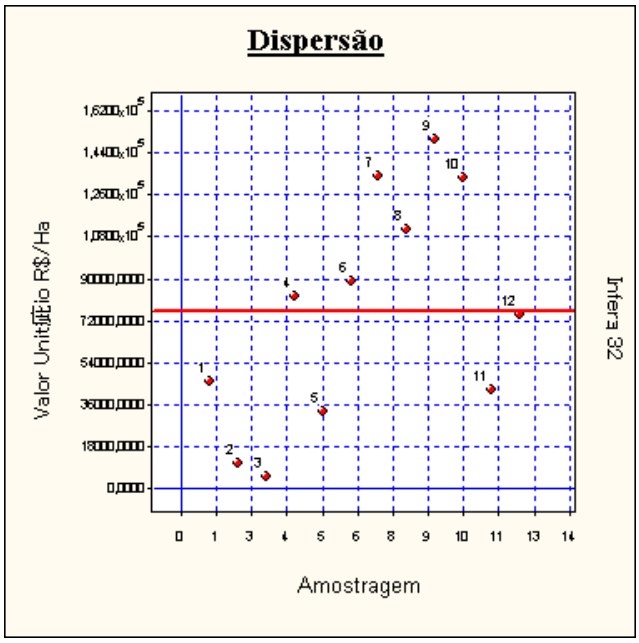


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário R$/Ha.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	46.143,25	74.615,42	28.472,17	61,7039 %
2	11.000,00	4.853,98	-6.146,02	-55,8729 %
3	5.059,52	2.459,26	-2.600,26	-51,3934 %
4	82.644,63	95.513,84	12.869,21	15,5717 %
5	32.888,89	13.545,93	-19.342,96	-58,8131 %
6	89.285,71	94.535,29	5.249,58	5,8795 %
7	134.262,29	118.469,99	-15.792,30	-11,7623 %
8	111.252,38	94.981,01	-16.271,37	-14,6256 %
9	150.000,00	139.666,59	-10.333,41	-6,8889 %
10	133.333,33	117.688,38	-15.644,95	-11,7337 %
11	42.165,63	60.164,80	17.999,17	42,6868 %
12	74.380,17	95.921,31	21.541,14	28,9609 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

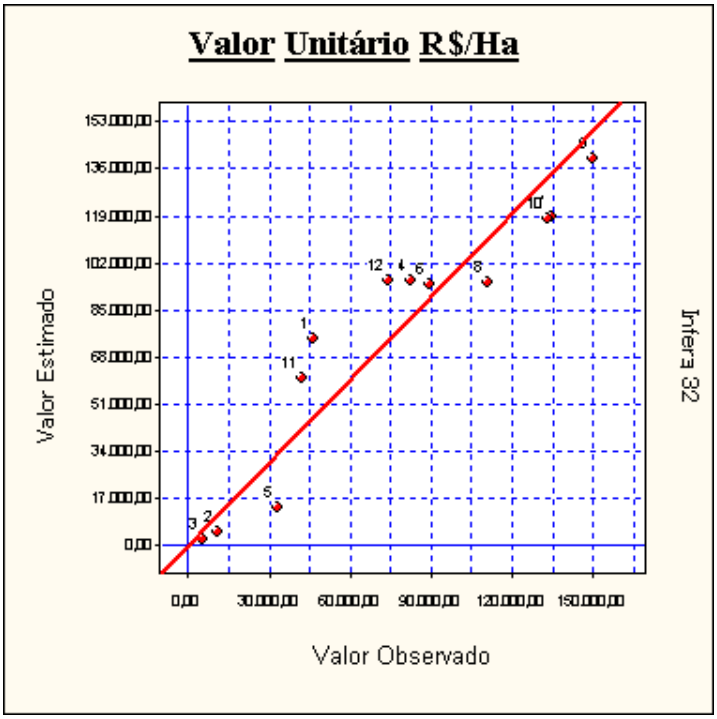
As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

[Valor Unitário R$/Ha] = 1128,9 + 111754 /[Área Rural] + 83811 x Ln([Atratividade])

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Rural	b1 = 1,1175x10^5	86926,5354	-8468,3015	2,3197x10^5
Atratividade	b2 = 83811,2078	10148,4530	69775,6044	97846,8112

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9408
Valor t calculado ..... : 8,327
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,8851
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,8596

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R$/Ha	Área Rural	Atratividade
Valor Unitário R$/Ha	$9,1241x10^5$	$9,6151x10^{10}$	48970,2413	$1,0329x10^6$
Área Rural	0,5889	48970,2413	0,0741	0,4774
Atratividade	9,9396	$1,0329x10^6$	0,4774	11,5541

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$2,3699x10^{10}$	2	$1,1849x10^{10}$	34,67
Residual	$3,0762x10^9$	9	$3,4180x10^8$	
Total	**$2,6775x10^{10}$**	**11**	**$2,4341x10^9$**	

F Calculado : 34,67
F Tabelado : 4,256 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a $5,9x10^{-3}$%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Correlações Parciais

	Valor Unitário R$/Ha	Área Rural	Atratividade
Valor Unitário R$/Ha	1,0000	0,1203	0,9295
Área Rural	0,1203	1,0000	-0,0267
Atratividade	0,9295	-0,0267	1,0000

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $3{,}5527 \times 10^{-15}$
Momento central de 2ª ordem : $2{,}5635 \times 10^{8}$
Momento central de 3ª ordem : $-1{,}7098 \times 10^{12}$
Momento central de 4ª ordem : $-1{,}4248 \times 10^{11}$

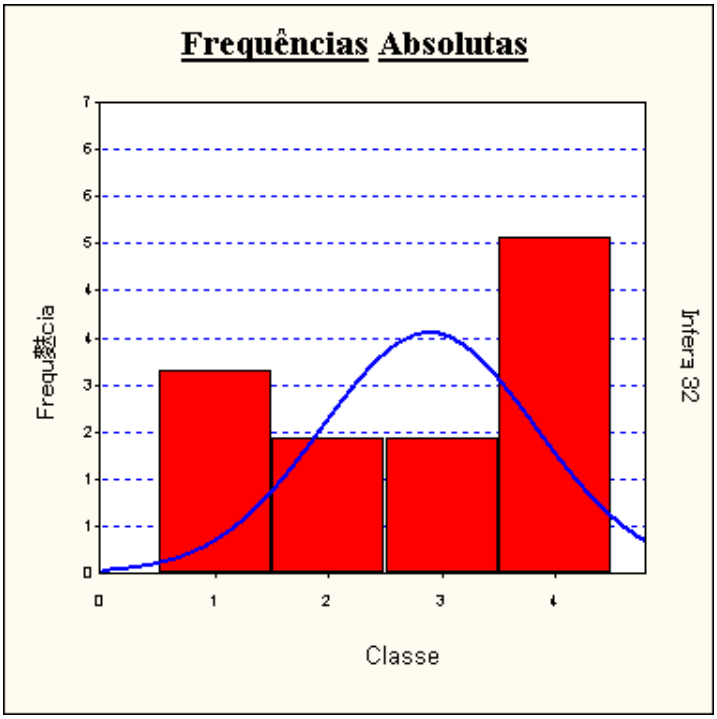
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,4165	0	0
Curtose	-3,0000	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-28472,1737	-16518,3903	3	25,00	-22670,8262
2	-16518,3903	-4564,6068	2	16,67	-9059,3950
3	-4564,6068	7389,1765	2	16,67	4373,1371
4	7389,1765	19342,9600	5	41,67	15476,9989

Histograma



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

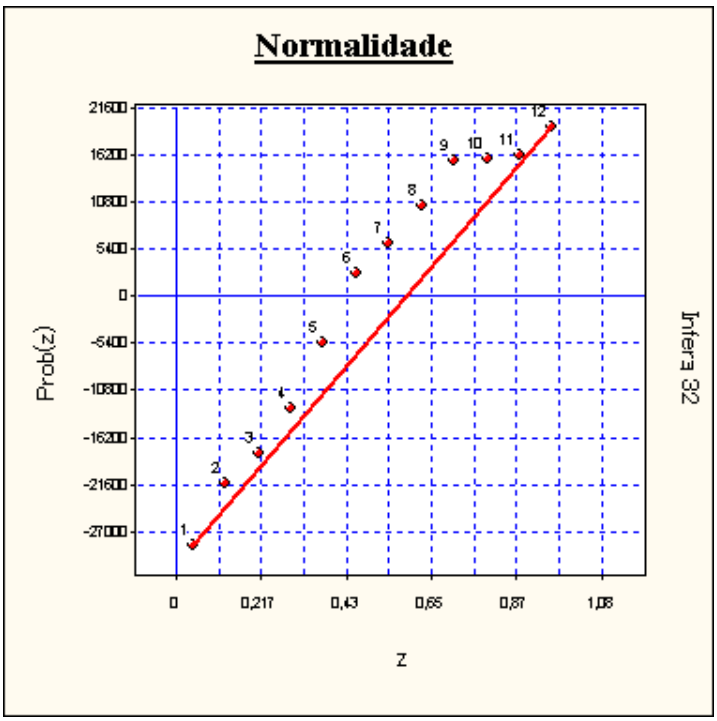
São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Reta de Normalidade



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Autocorrelação

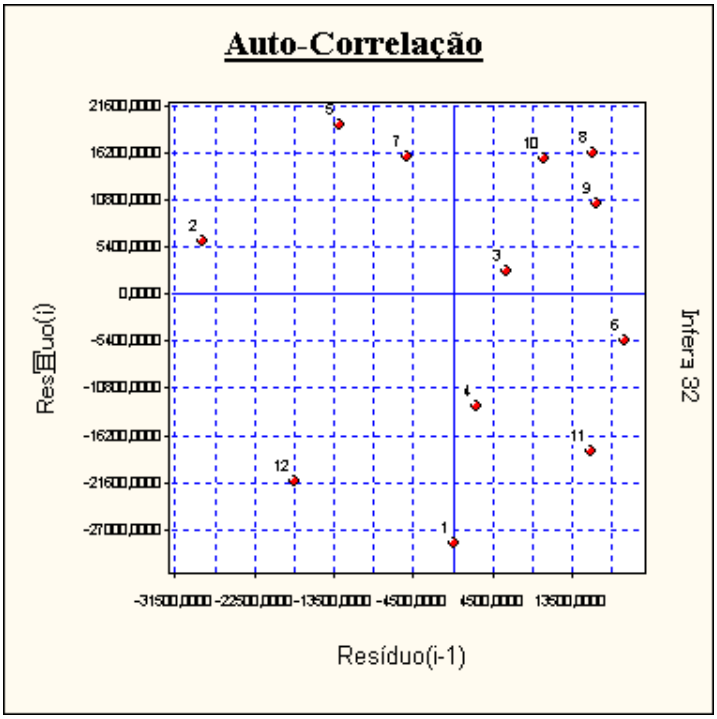
Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,5420
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Rural	5,00	300,00	154,80
Atratividade	Baixo	Muito Alto	Médio

Nenhuma característica da Área Rural sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área Rural .... = 154,80
- Atratividade ...= Médio

Estima-se Valor Unitário R$/Ha da Área Rural = R$/m² 59.944,29

O modelo utilizado foi :

[Valor Unitário R$/Ha] = 1128,9 + 111754 /[Área Rural] + 83811 x Ln([Atratividade])

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo : R$/m² 50.732,68
Máximo : R$/m² 69.155,90

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012)

Para uma Área de Hectare 154,8, teremos :
Valor Justo de Mercado obtido = R$ 9.279.375,73
Valor Justo de Mercado mínimo = R$ 7.853.418,79
Valor Justo de Mercado máximo = R$ 10.705.332,67

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Rural	54.820,52	65.068,06	10.247,54	17,10
Atratividade	58.047,31	61.841,27	3.793,96	6,33
E(Valor Unitário R$/Ha)	32.766,34	87.122,24	54.355,90	20,68
Valor Estimado	50.732,68	69.155,90	18.423,22	30,73

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C36.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO



ÁREA DE EPANSÃO URBANA

Estrada Municipal Fábio da Silva Prado

ARARAS/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Sumário

1. PRELIMINARES 4
2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 4
3. RESUMO DA AVALIAÇÃO 5
4. MEMORIAL DESCRITIVO DOS IMÓVEIS 5
4.1. TITULAÇÃO DOS IMÓVEIS 5
4.2. DESCRIÇÃO DA FAZENDA 5
4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 7
4.3.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO 7
4.3.2. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO. 8
5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO 9
5.1. METODOLOGIA APLICADA 9
5.2. PESQUISA DE MERCADO 9
5.3. TRATAMENTO DE DADOS 11
5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO DA ÁREA 12
O MODELO UTILIZADO, DEVIDAMENTE EXPLICITADO E TESTADO, EM CONFORMIDADE COM AS DIRETRIZES PRECONIZADAS PELA NBR 14.653, CONTA DA MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO ANEXO AO LAUDO. 12
5.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 13
6. ANEXOS 15

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializada em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Legal, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal n° 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n,° 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edilícios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

1. PRELIMINARES

- **Projeto: 877217;**
- **Solicitante:** Ivan Fábio;
- **Objeto:** Área de epansão Urbana;
- **Objetivo**: Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Estrada Municipal Fábio da Silva Prado, Araras – SP.
- **Data**: Fevereiro de 2018.
- **Finalidade**: Determinação do Valor de Mercado.

2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os imóveis avaliando, apresentam algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, os imóveis estão situados em uma região destinada a plantio. Conta com boa infraestrutura externa e fácil acesso as rodovias que ligam a região urbana da cidade.

Quanto às características intrínsecas, os imóveis são favorecidos devido a sua infraestrutura interna, topografia plana, sua superfície seca, recursos hídricos e tipo de solo.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção de médio a curto prazo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITENS	VALORES R$
VALOR DE MERCADO	**R$ 5.900.000,00** (Cinco milhões e novecentos mil reais)

4. MEMORIAL DESCRITIVO DOS IMÓVEIS

4.1. TITULAÇÃO DOS IMÓVEIS

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante forneceu a matrícula número 39.024, expedida pelo Oficial Registro de Imóveis da cidade de Araras- SP. Cópia do refereido documento se encontra anexada no final do laudo.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal dos imóveis, ou seja, quanto à titularidade, ônus, encargos e restrições. Os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos dos imóveis.

4.2. DESCRIÇÃO ÁREA

Trata-se de uma fazenda localizada em expansão urbana em Araras com acesso pela Estrada Alhiu Root, possuindo 49,1136 Hectares. Ao lado, memorial fotográfico:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Detalhes Gerais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

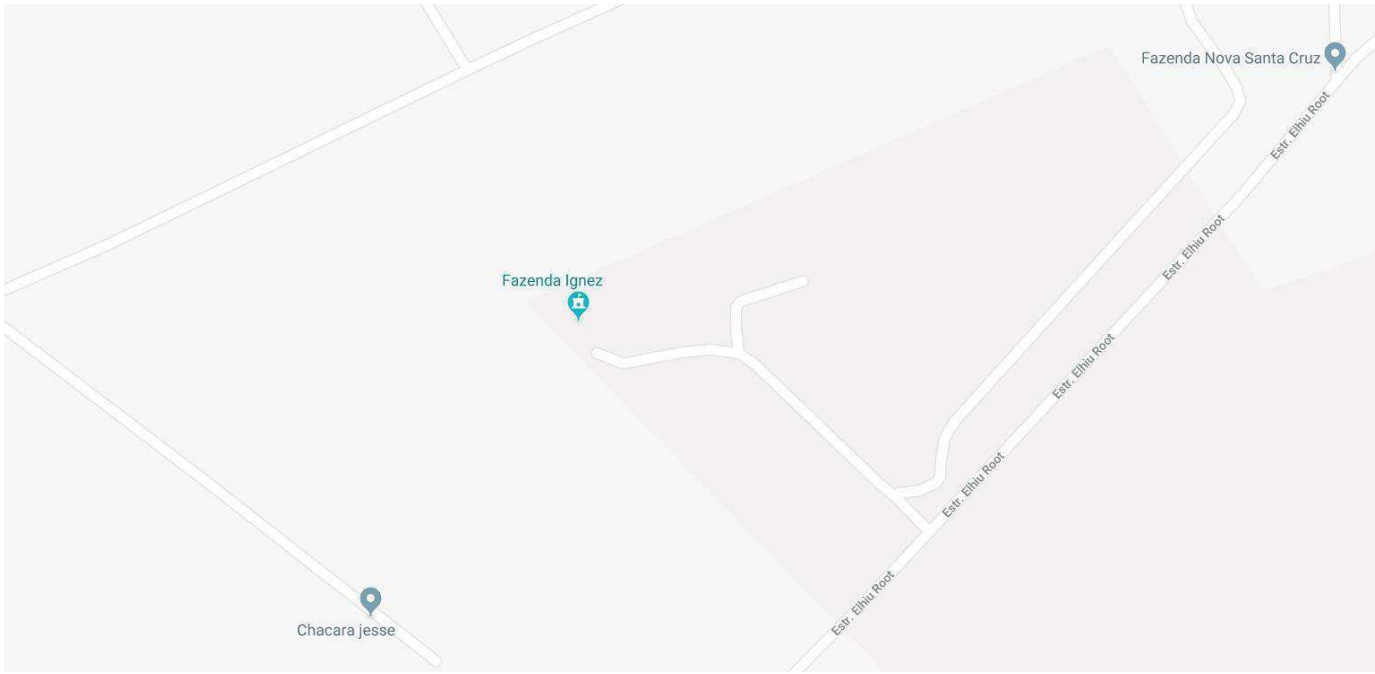
4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando situam-se em zona de expansão urbana no munícipio de Araras - SP. Via de acesso por estrada asfáltica.

As condições de acesso à região são favoráveis.

O trafego de pessoas e veículos no logradouro é de baixa intensidade.



Detalhe de Localização – Google Maps

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Detalhes do Satélite

4.3.2. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Socioeconômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação mista.

O padrão construtivo das casas e prédios na vizinhança é normal e o nível socioeconômico da região é médio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

5.1. METODOLOGIA APLICADA

Foi empregado na presente avaliação o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido conforme segue:

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-1 e 3: 2011.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como a amostra do mercado.

5.2. PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

> "No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível". Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.
>
> Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhantes.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;

- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);

- Padrão construtivo semelhante;

- Estado de conservação e obsoletismo similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros *de* entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

5.3. TRATAMENTO DE DADOS

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas.

Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros.

Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses. Foi dispensado à amostra o tratamento cientifico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maior, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR14653-1e2: 2011.

5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO DA ÁREA

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR14653-1e3: 2011 e, por fim, a interpolação dos atributos do imóvel no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado.

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor justo de mercado para a área do imóvel avaliando, em Fevereiro de 2018, correspondem, por arredondamento, a:

ITENS	VALORES R$
VALOR DE MERCADO	**R$ 5.900.000,00** (Cinco milhões e novecentos mil reais)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.5.1. Quanto à fundamentação - Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.2 e 9.3:

> "A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

As avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas, segundo sua fundamentação, conforme os critérios de 9.2 e 9.3.

Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.

Tabela 1 — Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	> 3(K+1) e no mínimo 5	18	>5	9		3
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	0
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

8	Identificação dos dados amostrais	Fotografia	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I.

5.5.2. Quanto à precisão

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo direto de dados de mercado, conforme a tabela 2.

Tabela 2 — Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<30%	30% - 50%	> 50%

O Grau de Precisão alcançado é III.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório;

Anexo 2: Documentação Legal.

São Paulo, 27 de Fevereiro de 2018.



AVALOR ENGENHARIA

CREA 1697050

CNPJ 13016939000196

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 01

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ELEMENTOS PESQUISADOS

Ele	Município	Bairro	Área (m²)	Valor de Mercado R$
1	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	7,26	R$ 335.000,00
2	Mogi-Mirim	Zona Rural	30,00	R$ 330.000,00
3	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	84,00	R$ 425.000,00
4	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	48,40	R$ 4.000.000,00
5	Araras	Zona Rural	9,00	R$ 296.000,00
6	Limeira	Pinhal	84,00	R$ 7.500.000,00
7	Limeira	Zona Rural	96,83	R$ 13.000.000,00
8	Limeira	Zona Rural	62,92	R$ 7.000.000,00
9	Araras	Zona Rural	2,00	R$ 300.000,00
10	Campinas	Sousas	300,00	R$ 40.000.000,00
11	Campinas	Nova Aparecida	118,58	R$ 5.000.000,00
12	Leme	Taquari Ponte	41,14	R$ 3.060.000,00

Ele	Valor R$/(m²)	Atratividade	Acesso	Contato
1	R$ 46.143,25	Média	Desfavorável	(19) 3361-9999
2	R$ 11.000,00	Baixa	Desfavorável	(19) 3861-3007
3	R$ 5.059,52	Baixa	Desfavorável	(19) 3361-9999
4	R$ 82.644,63	Média	Favorável	(19) 3361-9999
5	R$ 32.888,89	Baixa	Desfavorável	(11) 3149-4600
6	R$ 89.285,71	Média	Favorável	(19) 3461-6040
7	R$ 134.262,29	Alta	Favorável	(19) 99623-5319
8	R$ 111.252,38	Alta	Favorável	(19) 2106-4488
9	R$ 150.000,00	Alta	Favorável	(19) 3561-7161
10	R$ 133.333,33	Alta	Favorável	(11) 97592-0041
11	R$ 42.165,63	Baixa	Desfavorável	(11) 4594-1700
12	R$ 74.380,17	Média	Favorável	(19) 98810-3887

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

TRATAMENTO DE DADOS

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R$/Ha	Área	Atratividade
1	46.143,25	7,26	Médio
2	11.000,00	30,00	Baixo
3	5.059,52	84,00	Baixo
4	82.644,63	48,40	Médio
5	32.888,89	9,00	Baixo
6	89.285,71	84,00	Médio
7	134.262,29	96,83	Alto
8	111.252,38	62,92	Alto
9	150.000,00	5,00	Alto
10	133.333,33	300,00	Médio
11	42.165,63	118,58	Médio
12	74.380,17	41,14	Médio

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

• Valor Unitário R$/Ha: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R$/Ha..

Variáveis Independentes :

• Área de epansão Urbana : Variavel quantitativa que define a Área de epansão Urbana do imóvel avaliando, expressa em m².

• Atratividade : Variável independente qualitativa que define a atratividade do imóvel, baseada em outras variáveis.

Classificação :
Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3; Muito Alto = 4;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 12
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 9
Desvio padrão da regressão : 25298,9038

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Unitário R$/Ha	76034,65	49337,3505	64,89%
Área de epansão Urbana	73,93	80,3507	108,69%
Ln(Atratividade)	0,6212	0,4125	66,41%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 9.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Modelo da Regressão

[Valor Unitário R$/Ha] = 4237,3 - 137,20 x [Área de epansão Urbana] + 99247 x Ln([Atratividade])

Modelo para a Variável Dependente

[Valor Unitário R$/Ha] = 4237,3 - 137,20 x [Área de epansão Urbana] + 99247 x Ln([Atratividade])

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área de epansão Urbana	b1 = 137,1969	95,6752	4,8753	269,5184
Atratividade	b2 = 99246,7787	18632,6830	73477,2404	$1,2501x10^5$

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,8859
Valor t calculado ..... : 5,730
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,7849
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,7371

Classificação : Correlação Forte

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$2,1015x10^{10}$	2	$1,0507x10^{10}$	16,42
Residual	$5,7603x10^9$	9	$6,4003x10^8$	
Total	**$2,6775x10^{10}$**	**11**	**$2,4341x10^9$**	

F Calculado : 16,42
F Tabelado : 4,256 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,10%
Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Correlações Parciais

	Valor Unitário R$/Ha	Área de epansão Urbana	Atratividade
Valor Unitário R$/Ha	1,0000	0,3266	0,8577
Área de epansão Urbana	0,3266	1,0000	0,1243
Atratividade	0,8577	0,1243	1,0000

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Valor Unitário R$/Ha].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	46143,2500	74025,9542	-27882,7042	-1,1021	-1,1975	$7,7744x10^{8}$
2	11000,0000	8353,1872	2646,8127	0,1046	0,1251	$7,0056x10^{6}$
3	5059,5200	15761,8208	-10702,3008	-0,4230	-0,5050	$1,1453x10^{8}$
4	82644,6300	79670,2354	2974,3945	0,1175	0,1237	$8,8470x10^{6}$
5	32888,8900	5472,0520	27416,8379	1,0837	1,3190	$7,5168x10^{8}$
6	89285,7100	84554,4457	4731,2642	0,1870	0,1957	$2,2384x10^{7}$
7	$1,3426x10^{5}$	$1,2655x10^{5}$	7706,5019	0,3046	0,3420	$5,9390x10^{7}$
8	$1,1125x10^{5}$	$1,2190x10^{5}$	-10651,0605	-0,4210	-0,4743	$1,1344x10^{8}$
9	$1,5000x10^{5}$	$1,1395x10^{5}$	36043,0048	1,4246	1,7000	$1,2990x10^{9}$
10	$1,3333x10^{5}$	$1,1418x10^{5}$	19144,3501	0,7567	1,7173	$3,6650x10^{8}$
11	42165,6300	89298,7151	-47133,0851	-1,8630	-1,9775	$2,2215x10^{9}$
12	74380,1700	78674,1858	-4294,0158	-0,1697	-0,1792	$1,8438x10^{7}$

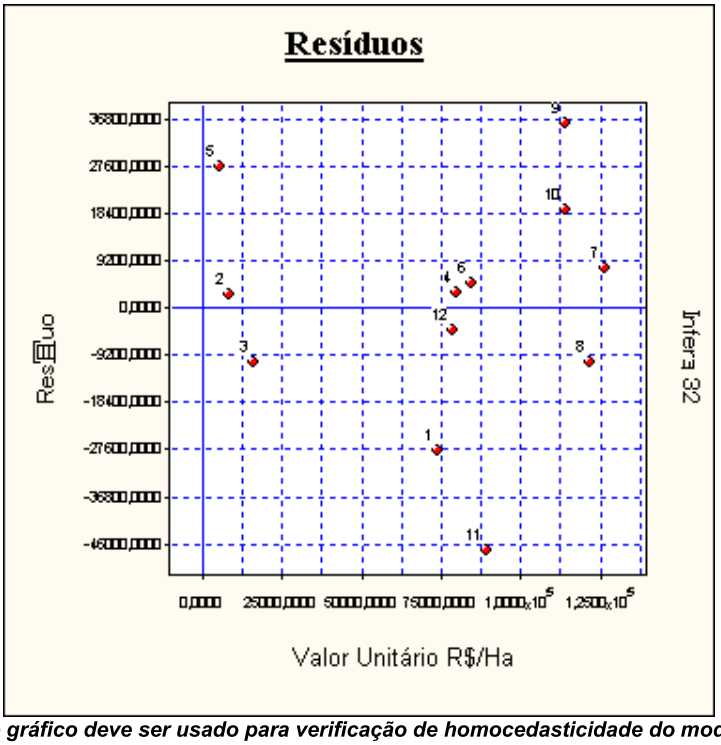
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 12
Graus de liberdade	: 11
Valor médio	: $4{,}1448 \times 10^{-15}$
Variância	: $4{,}8002 \times 10^{8}$
Desvio padrão	: 21909,4934
Desvio médio	: 16777,1944
Variância (não tendenciosa)	: $6{,}4003 \times 10^{8}$
Desvio padrão (não tend.)	: 25298,9038
Valor mínimo	: -47133,0851
Valor máximo	: 36043,0048
Amplitude	: 83176,0899
Número de classes	: 4
Intervalo de classes	: 20794,0224

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $4{,}1448 \times 10^{-15}$
Momento central de 2ª ordem : $4{,}8002 \times 10^{8}$
Momento central de 3ª ordem : $-4{,}4867 \times 10^{12}$
Momento central de 4ª ordem : $-3{,}7389 \times 10^{11}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,4266	0	0
Curtose	-3,0000	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-47133,0851	-26339,0626	2	16,67	-37507,8946
2	-26339,0626	-5545,0401	2	16,67	-10676,6806
3	-5545,0401	15248,9823	5	41,67	2752,9915
4	15248,9823	36043,0048	3	25,00	27534,7310

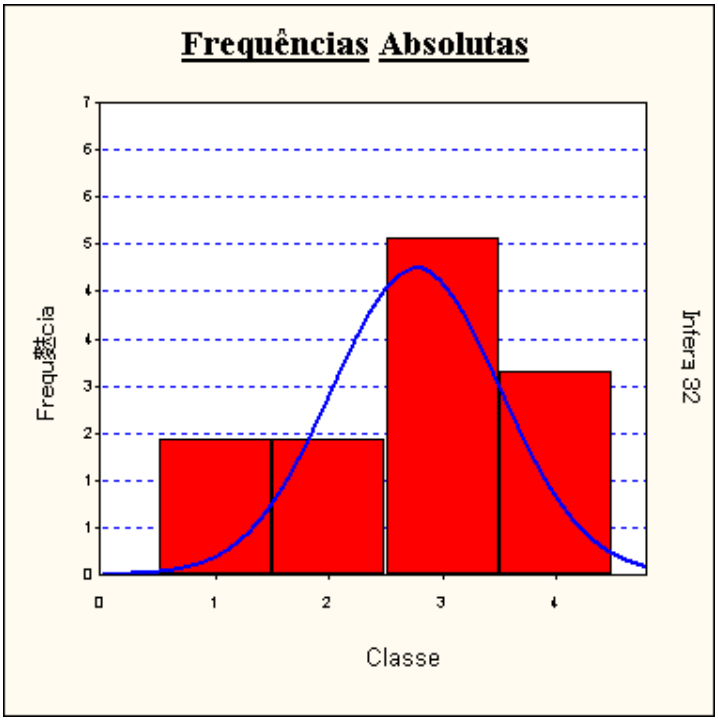
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Histograma



Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

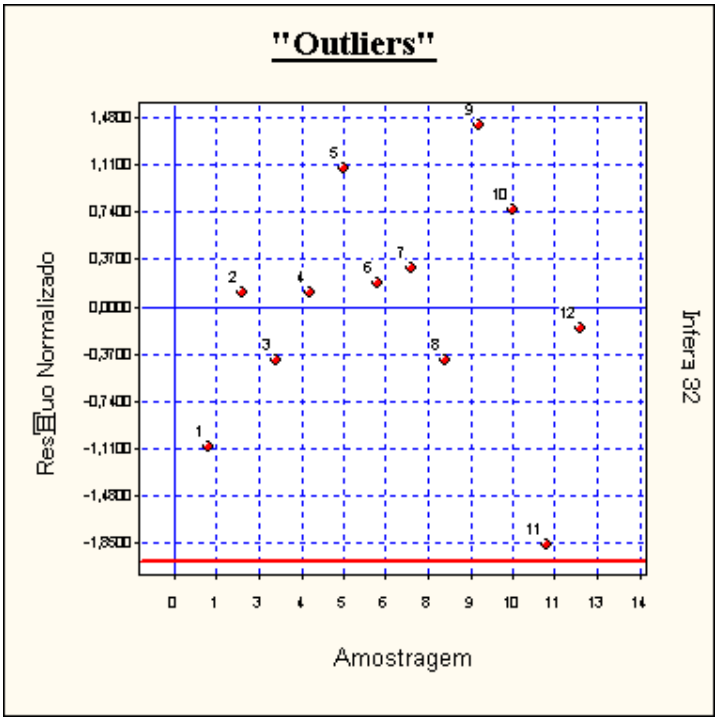
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Gráfico de Indicação de Outliers



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,9876
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

• Área de epansão Urbana .... = 49,11
• Atratividade ...= Alto

Estima-se Valor Unitário R$/Ha da Área de epansão Urbana = R$/m² 120.008,75

O modelo utilizado foi :

[Valor Unitário R$/Ha] = 4237,3 - 137,20 x [Área de epansão Urbana] + 99247 x Ln([Atratividade])

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R$/m² 103.450,06
Máximo : R$/m² 136.567,44

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012)

Para uma Área de Hectare 49,1099, teremos :
Valor Justo de Mercado obtido = R$ 5.893.629,77
Valor Justo de Mercado mínimo = R$ 5.080.432,51
Valor Justo de Mercado máximo = R$ 6.706.827,02

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área de epansão Urbana	116.724,86	123.292,64	6.567,78	5,47
Atratividade	107.706,74	132.310,76	24.604,01	20,50
E(Valor Unitário R$/Ha)	81.299,21	158.718,29	77.419,08	64,51
Valor Estimado	103.450,06	136.567,44	33.117,38	27,60

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 02

DOCUMENTAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA nº 001.-

MATRÍCULA Nº 39024 | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL | OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAS - SP | ARARAS, 23 DE NOVEMBRO DE 2.006.-

FOLHAS Nº 024

IMÓVEL: Um imóvel agrícola desmembrado da Fazenda Santa Cruz, designado como Gleba A-3, situado neste município, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, com a área de 49,1136 hectares, ou sejam, 20,295 alqueires, que assim se descreve:- começa na estrada municipal que vai para a Fazenda Cascata, e, por esta, no sentido de quem vai para Araras, anda 463,99 metros com 54º 57' SO de rumo; deste deflete a direita e segue confrontando com a Gleba A-2, área remanescente de propriedade de Armando Le Voci e sua mulher, com os seguintes rumos e distancias: 34º 54' 25" NO e distancia de 227,59 metros; 58º 34' 54" NO e distancia de 72,94 metros; 47º 04' 03" NO e distancia de 15,45 metros; 44º 18' 49" NE e distancia de 38,76 metros; 33º 58' 02" NO e distancia de 67,77 metros; 62º 08' 22" SO e distancia de 138,45 metros; 30º 40' 24" SE e distancia de 300,78 metros, até atingir o Centro Rural, onde acompanhando a sua cerca, vai com os seguintes rumos e distancias:- 58º 22' SO vai 84,84 metros; daí, no rumo de 32º 21' NO anda 58,86 metros; em seguida, voltando a esquerda anda 47,33 metros no rumo de 52º 50' SO, até atingir a Gleba A-1, remanescente, onde acompanhando a sua divisa com rumo de 41º 33' NO e distancia de 556,09 metros até encontrar o marco localizado na divisa de Manoel Marques da Silva, de onde com 77º 28' NE vai 886,82 metros; deflete a esquerda e com o mesmo confrontante no rumo de 14º 21' NO segue 500,40 metros, até um marco, de onde com 77º 25' NE vai 440,80 metros, confrontando com a Fazenda Santa Cruz; vira a direita e no rumo de 22º 37' SO vai 581,55 metros; daí, quebrando a esquerda com o mesmo confrontante vai 379,81 metros no rumo de 19º 17' SE, até atingir o ponto de partida; cadastrado num todo maior, na Receita Federal sob n. 0.276.672-8, e no INCRA sob n. 624.020.444.294-3, com a denominação de Fazenda Ignez I, com a área total de 66,50ha., mód.fiscal 10,00, nº de módulo fiscais 6,40, fração mínima de parcelamento de 2,00ha.-

PROPRIETÁRIOS:- ARMANDO LE VOCI, engenheiro agrônomo, portador do RG/SP n.º 4.353.648, CPF n.º 015.631.308/15, e sua mulher, IGNEZ PILAR ZURITA LE VOCI, do lar, portadora do RG/SP n.º 4.353.647, CPF n.º 267.084.248/86, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei n. 6.515/77, domiciliados neste município, na Estrada Municipal Fábio da Silva Prado, km. 11.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição n. 26.499, fls. 258, livro 3-AF, em data de 28 de maio de 1.973, posterior abertura de matrícula sob n. 6.083, fls. 083, livro 2 - T, Registro Geral, em data de 25 de setembro de 1.979.-

O Oficial, Antonio Roberto de Souza Valle.-

OFICIAL R$ 5,21; EST. R$ 1,48; IPESP R$ 1,10; R.CIVIL R$ 0,27; T.J. R$ 0,27; TOTAL R$ 8,33

R.01-M.39.024:- VENDA E COMPRA:- Araras, 23 de novembro de 2.006.- Transmitentes:- ARMANDO LE VOCI e sua mulher, IGNEZ PILAR ZURITA LE VOCI, já devidamente qualificados.- Adquirente:- IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, economista, portador do RG/SP. n. 5.699.101, CPF. n. 623.852.408/15, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei n. 6.515/77, com BEATRICE BOLLIGER ZURITA, bióloga, portadora do RG/SP. n. 5.601.736, CPF. n. 017.420.078/13, brasileiros, domiciliados neste município na Fazenda Belmonte.- Título:- Venda e Compra.- Forma do título:- Escritura Pública, lavrada em 17 de novembro de 2.006, no 1.º Tabelionato local, no livro n.º 643, páginas 021/028, prenotada sob n.º 34.722, em 22-11-2.006.- Valor: R$1.132.000,00 (um milhão, cento e trinta e dois mil reais).- Era, Rogéria Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, Antonio Roberto de Souza Valle.-

OFICIAL R$ 1.499,15; EST. R$ 428,07; IPESP R$ 315,82; R.CIVIL R$ 78,90; T.J. R$ 78,90; TOTAL R$ 2.398,84

R.02-M.39.024:- HIPOTECA.- Araras, 25 de março de 2.009.- Cédula de Crédito Bancário nº 1051073, prenotada sob nº 44.865, em 25.03.2009, com vencimento para 27.04.2009, no valor de R$ 5.800.000,00 (cinco milhões e oitocentos mil reais), emitida na cidade de São Paulo, em 17.03.2009, por IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF 623.852.408-15 tendo como outorgantes da garantia real, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF 623.852.408-15; e, BEATRICE BOLLIGER ZURITA, CPF 017.420.078-13, a favor do BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A, com sede em São Paulo, com CNPJ 07.450.604/0001-89, pagável na praça de São Paulo, incidindo encargos financeiros flutuantes; Taxa de juros efetiva 1,20% ao mês; 15,39% ao ano; Taxa Referencial/CDI-Cetip - 100% da Taxa Média Diária do CDI - base over - (Depósito Interfinanceiro) divulgada pela CETIP e publicada pelos jornais de grande circulação, tendo como garantia, em hipoteca

(continuação no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA nº 001-VERSO.-

cedular de primeiro grau, e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula e das matrículas 39.025, 36.007 e 36.008, todas do livro 2 Registro Geral.- Demais condições, na forma da cédula.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-----

O Oficial, _____ - Antonio Roberto de Souza Valle – José Roberto de O. Franco Substituto

OFICIAL R$ 1.705,76; EST. R$ 484,80; IPESP R$ 359,11; R.CIVIL R$ 89,78; T.J. R$ 89,78; TOTAL R$ 2.729,23

Av.03-M.39.024.- Aditivo.- Averbação do Instrumento Particular de Primeiro Aditamento a Cédula de Crédito Bancário nº 1051073, assinado em São Paulo, Capital, em data de 27.04.2009, prenotado sob nº 45.398, em data de 15.05.2009, e que foi apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 65 (sessenta e cinco) dias a contar de 27.04.2009, com vencimento, portanto, em 01.07.2009, o vencimento da cédula, objeto do Registro 02 supra e retro, cujo saldo devedor na data do presente aditivo importa em R$ 5.936.201,24 (cinco milhões, novecentos e trinta e oito mil, duzentos e um reais e vinte e quatro centavos).- Araras, 28 de maio de 2.009.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-----

O Oficial, _____ - Antonio Roberto de Souza Valle –

OFICIAL R$ 127,89; EST. R$ 36,36; IPESP R$ 26,92; R.CIVIL R$ 6,73; T.J. R$ 6,73; TOTAL R$ 204,63

Av.04-M.39.024.- ADITIVO.- Averbação do Instrumento Particular de Segundo Aditamento a Cédula de Crédito Bancário nº 1051073, assinado em São Paulo, Capital, em data de 05 de junho de 2.009, prenotado sob nº 46.220, em 24.06.2009, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 360 (trezentos e sessenta) dias, a contar de 05.06.2009, com vencimento, portanto, em 31.05.2010, o vencimento da cédula, objeto do R.02, cujo saldo devedor na data deste aditivo importa em R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), bem como, alterar os encargos pactuados de 1,20% ao mês e variação do Certificado de Depósito Interfinanceiro - CDI para 1,00% ao mês e variação do Certificado de Depósito Interfinanceiro - CDI, pagáveis na forma originalmente pactuada; alterar a periodicidade da cobrança de encargos pactuados, para Trimestral, alterando a garantia representada por hipoteca de imóvel, aumentando o percentual de 105,60% para 108,00% sobre o saldo devedor, e, excluir a garantia constituída por NP de Terceiros.- Araras, 29 de junho de 2.009.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-----

O Oficial, _____ - Antonio Roberto de Souza Valle –

OFICIAL R$ 122,44; EST. R$ 34,81; IPESP R$ 25,79; R.CIVIL R$ 6,44; T.J. R$ 6,44; TOTAL R$ 195,91

Av.05-M.39.024.- ADITIVO.- Averbação do Instrumento Particular de Terceiro Aditamento a Cédula de Crédito Bancário nº 1051073, assinado em São Paulo, Capital, em data de 31 de maio de 2.010, prenotado sob nº 52.989, em 09.06.2010, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 35 (trinta e cinco) dias, a contar de 31.05.2010, com vencimento, portanto, em 05.07.2010, o vencimento da cédula, objeto do R.02, cujo saldo devedor na data deste aditivo importa em R$ 5.825.995,78 (cinco milhões, oitocentos e vinte e cinco mil, novecentos e noventa e cinco reais e setenta e nove centavos), alterando a garantia representada por hipoteca de imóvel, reduzindo o percentual de 108,00% para 100,80% sobre o saldo devedor.- Demais condições, na forma do aditivo.- Araras, 01 de julho de 2.010.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-----

O Oficial, _____ - Antonio Roberto de Souza Valle –

OFICIAL R$ 10,26; EST. R$ 2,92; IPESP R$ 2,16; R.CIVIL R$ 0,54; T.J. R$ 0,54; TOTAL R$ 16,42

Av.06-M.39.024.- INCRA.- Conforme consta no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural 2006/2007/2008/2009, expedido pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário - MDA; Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, o imóvel constante desta matrícula, acha-se cadastrado sob nº 950.084.062.120-6, com a área total de 49,1000 ha., módulo fiscal 10,0000 ha., nº de módulos fiscais 4,9100; e, f.m.p. 2,00 ha, com a denominação de FAZENDA IGNEZ I.- Araras, 21 de julho de 2.010.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-----

O Oficial, _____ - Antonio Roberto de Souza Valle –

R.07:-

continua as folhas 024-A.-

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA Nº 002.-

MATRÍCULA Nº 39.024 | FOLHAS Nº 024-A

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL
(Continuação)

R.07-M.39.024: Hipoteca. Araras, 21 de julho de 2.010. Cédula de Crédito Bancário nº 1104283, prenotada sob nº 53.603, em 16.07.2010, com vencimento para 11.10.2010, no valor de R$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), emitida na cidade de São Paulo, Capital, em 13.07.2010, apresentada juntamente com anexo da mesma data, emitida por IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF 623.852.408-15 tendo como outorgantes da garantia real, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF 623.852.408-15; e, BEATRICE BOLLIGER ZURITA, CPF 017.420.078-13, a favor do BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A, com sede em São Paulo, com CNPJ 07.450.604/0001-89, pagável na praça de São Paulo, incidindo encargos financeiros flutuantes; Taxa de juros efetiva 1,00% ao mês; 12,68% ao ano; Taxa Referencial/CDI-Cetip - 100% da Taxa Média Diária do CDI - base over - (Depósito Interfinanceiro) divulgada pela CETIP e publicada pelos jornais de grande circulação, tendo como garantia, em hipoteca cedular de segundo grau, e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula e das matrículas 36.008, 39.025 e 36.007, todas do livro 2 de Registro Geral, desta Serventia.- Demais condições, na forma da cédula.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, - Antonio Roberto de Souza Valle –

OFICIAL R$ 2.469,07; EST. R$ 701,74; IPESP R$ 519,80; R.CIVIL R$ 129,95; T.J. R$ 129,95; TOTAL R$ 3.950,51

Av.08-M.39.024: Averbação do Instrumento Particular de Primeiro Aditamento a Cédula de Crédito Bancário nº 1104283, assinado em São Paulo, em 11.10.2010, prenotado sob nº 56.260, em 08.12.2010, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 120 (cento e vinte) dias a contar de 11.10.2010, com vencimento, portanto, em 08.02.2011, o vencimento da cédula, objeto do Registro 07 supra, cujo saldo devedor na data do presente aditivo importa em R$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais).- Demais condições, na forma do aditivo.- Araras, 09 de dezembro de 2.010.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, - Antonio Roberto de Souza Valle –

OFICIAL R$ 10,26; EST. R$ 2,92; IPESP R$ 2,16; R.CIVIL R$ 0,54; T.J. R$ 0,54; TOTAL R$ 16,42

Av.09-M.39.024.- ADITIVO.- Averbação do Instrumento Particular de Segundo Aditamento a Cédula de Crédito Bancário nº 1104283, assinado em São Paulo, Capital, em 08.02.2011, prenotado sob nº 59075, em 11.05.2011, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 62 (sessenta e dois) dias a contar de 08.02.2011, com vencimento, portanto, em 11.04.2011, o vencimento da cédula, objeto do Registro 07 desta matrícula, cujo saldo devedor na data do presente aditivo importa em R$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais).- Demais condições, na forma do aditivo.- Araras, 11 de maio de 2.011.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 10,91 Estado R$ 3,10 Ipesp R$ 2,30 Reg.Civil R$ 0,57 Trib.Justiça R$ 0,57 Total R$ 17,45

Av.10-M.39.024.- ADITIVO.- Averbação do Instrumento Particular de Terceiro Aditamento a Cédula de Crédito Bancário nº 1104283, assinado em São Paulo, Capital, em 11.04.2011, prenotado sob nº 59076, em 11.05.2011, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 45 (quarenta e cinco) dias a contar de 11.04.2011, com vencimento, portanto, em 26.05.2011, o vencimento da cédula, objeto do Registro 07 desta matrícula, cujo saldo devedor na data do presente aditivo importa em R$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais).- Demais condições, na forma do aditivo.- Araras, 11 de maio de 2.011.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, - Antonio Roberto de Souza Valle –

OFICIAL R$ 10,91; EST. R$ 3,10; IPESP R$ 2,30; R.CIVIL R$ 0,57; T.J. R$ 0,57; TOTAL R$ 17,45

Av.11.-

(Continuação no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA nº 002-VERSO.-

Av.11-M.39.024:- ADITIVO.- Averbação do Instrumento Particular de Quarto Aditamento a Cédula de Crédito Bancário nº 1104283, assinado em São Paulo, Capital, em 26.05.2011, prenotado sob nº 60030, em 27/06/2011, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 26 (vinte e seis) dias, a contar de 26.05.2011, com vencimento, portanto, em 21.06.2011, o vencimento da cédula, objeto do Registro 04 desta matrícula, cujo saldo devedor na data do presente aditivo importa em R$ 7.705.918,30 (sete milhões, setecentos e cinco mil, novecentos e dezoito reais e trinta centavos).- Demais condições, na forma do aditivo.- Araras, 27 de Junho de 2011.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 140,81 Estado R$ 40,02 Ipesp R$ 29,64 Reg.Civil R$ 7,41 Trib.Justiça R$ 7,41 Total R$ 225,29

Av.12-M.39.024:- Aditivo.- Averbação do Instrumento Particular de Quinto Aditamento a Cédula de Crédito Bancário nº 1104283, assinado em São Paulo, Capital, em 29/06/2011, prenotado sob nº 60528, em 22/07/2011, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 61 (sessenta e um) dias, a contar de 29.06.2011, com vencimento, portanto, em 29.08.2011, o vencimento da cédula, objeto do Registro 07 desta matrícula, cujo saldo devedor na data do presente aditivo importa em R$ 7.465.740,88 (sete milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil, setecentos e quarenta reais e noventa e oito centavos). Demais condições na forma do aditivo. Araras, 22 de Julho de 2011.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 10,91 Estado R$ 3,10 Ipesp R$ 2,30 Reg.Civil R$ 0,57 Trib.Justiça R$ 0,57 Total R$ 17,45

Av.13-M.39.024:- Aditivo.- Averbação do Instrumento Particular de Sexto Aditamento a Cédula de Crédito Bancário 1104283, assinado em São Paulo, em 13/09/2011, prenotado sob nº 62958, em 04/11/2011, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 30 (trinta) dias, a contar de 13/09/2011, com vencimento, portanto, em 13/10/2011, o vencimento da cédula, objeto do R.07 desta matrícula, cujo saldo devedor na data do presente aditivo importa em R$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais). Demais condições na forma do aditivo. Araras, 04 de Novembro de 2011. Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 10,91 Estado R$ 3,10 Ipesp R$ 2,30 Reg.Civil R$ 0,57 Trib.Justiça R$ 0,57 Total R$ 17,45

Av.14-M.39.024:- Aditivo.- Averbação do Instrumento Particular de Sétimo Aditamento a Cédula de Crédito Bancário 1104283, assinado em São Paulo, em 13/10/2011, prenotado sob nº 64437, em 29/12/2011, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 36 (trinta e seis) dias, a contar de 13/10/2011, com vencimento, portanto, em 18/11/2011, o vencimento da cédula, objeto do R.07 desta matrícula, cujo saldo devedor na data do aditivo importa em R$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais). Demais condições na forma do aditivo. Araras, 29 de Dezembro de 2011.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 10,91 Estado R$ 3,10 Ipesp R$ 2,30 Reg.Civil R$ 0,57 Trib.Justiça R$ 0,57 Total R$ 17,45

Av.15-M.39.024:- Aditivo.- Averbação do Instrumento Particular de Oitavo Aditamento a Cédula de Crédito Bancário 1104283, assinado em São Paulo, em 22/11/2011, prenotado sob nº 64438, em 29/12/2011, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 62 (sessenta e dois) dias, a contar de 22/11/2011, com vencimento, portanto, em 23/01/2012, o vencimento da cédula, objeto do R.07 desta matrícula, cujo saldo devedor na data do aditivo importa em R$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais). Demais condições na forma do aditivo. Araras, 29 de Dezembro de 2011.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 10,91 Estado R$ 3,10 Ipesp R$ 2,30 Reg.Civil R$ 0,57 Trib.Justiça R$ 0,57 Total R$ 17,45 Av.16.-

continua as folhas 024-B.-

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA Nº 003.-

MATRÍCULA Nº 39.024 | FOLHAS Nº 024-B

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL
(Continuação)

Av.16-M.39.024:- ADITIVO.- Averbação do Instrumento Particular de Nono Aditamento a Cédula de Crédito Bancário 1104283, assinado em São Paulo, em 09/02/2012, prenotado sob nº 67019, em 17/04/2012, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 15 (quinze) dias, a contar de 09/02/2012, com vencimento, portanto, em 24/02/2012, o vencimento da cédula, objeto do R.07 desta matrícula, cujo saldo devedor na data do aditivo importa em R$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais). Demais condições, na forma do aditivo.- Araras, 19 de Abril de 2012.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 11,51 Estado R$ 3,28 Ipesp R$ 2,43 Reg.Civil R$ 0,61 Trib.Justiça R$ 0,61 Total R$ 18,44

Av.17-M.39.024:- ADITIVO.- Averbação do Instrumento Particular de Décimo Aditamento a Cédula de Crédito Bancário 1104283, assinado em São Paulo, em 24/02/2012, prenotado sob nº 67020, em 17/04/2012, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 17 (dezessete) dias, a contar de 24/02/2012, com vencimento, portanto, em 12/03/2012, o vencimento da cédula, objeto do R.07 desta matrícula, cujo saldo devedor na data do aditivo importa em R$ 7.563.826,66 (sete milhões, quinhentos e sessenta e três mil, oitocentos e vinte e seis reais e sessenta e seis centavos). Demais condições, na forma do aditivo. Araras, 19 de Abril de 2012.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 142,44 Estado R$ 40,49 Ipesp R$ 29,99 Reg.Civil R$ 7,50 Trib.Justiça R$ 7,50 Total R$ 227,92

Av.18-M.39.024:- ADITIVO:- Averbação do Instrumento Particular de Décimo Primeiro Aditamento a Cédula de Crédito Bancário 1104283, assinado em São Paulo, em 30/03/2012, prenotado sob nº 67021, em 17/04/2012, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 63 (sessenta e três) dias, a contar de 30/03/2012, com vencimento, portanto, em 01/06/2012, o vencimento da cédula, objeto do R.07 desta matrícula, cujo saldo devedor na data do aditivo importa em R$ 7.563.826,66 (sete milhões, quinhentos e sessenta e três mil, oitocentos e vinte e seis reais e sessenta e seis centavos). Demais condições, na forma do aditivo.- Araras, 19 de Abril de 2012.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 11,51 Estado R$ 3,28 Ipesp R$ 2,43 Reg.Civil R$ 0,61 Trib.Justiça R$ 0,61 Total R$ 18,44

R.19-M.39.024:- HIPOTECA:- Araras, 04 de Setembro de 2012.- Hipotecantes:- IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, e sua mulher, BEATRICE BOLLIGER ZURITA, já qualificados.- Credor:- BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A, com sede em São paulo, a Av. Brigadeiro Faria Lima, 4440, 1º / 5º andar, Itaim Bibi, CNPJ 07.450.604/0001-89. Título: Hipoteca. Forma do Título: Escritura Pública de Constituição de Hipoteca, lavrada em 17/07/2012, no 12º Tabelião de São Paulo, livro 3033, pág. 19/32, prenotada sob nº 69186, em 07/0/2012.- Valor:- R$ 10.658.000,00 (dez milhões, seiscentos e cinquenta e oito mil reais).- Condições:- No título consta que, nos termos do Instrumento Particular de Assunção, Confissão de Divida e Estipulação de Condições para Liquidação e Outras Avenças, firmado em 17/07/2012, AGROZ – ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, CNPJ nº 05.596.908/0001-23, denominada simplesmente assuntora, assumiu todas as obrigações que o Hipotecante IVAN FABIO DE OLIVEIRA ZURITA, tinha junto ao Credor, decorrentes de: (I) Cédula de Crédito Bancário 1174847, emitida em 09/02/2012, no valor principal de R$2.900.000,00; e, (II) Cédula de Crédito Bancário 1104283, emitida em 13/07/2010, no valor principal de R$7.500.000,00. Em decorrência dessa assunção, a assuntora, AGROZ – ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, confessou dever ao Credor, a importância de R$10.658.000,00, que será paga em uma única parcela, no dia 16/08/2012, acrescida de juros remuneratórios de 1% ao mês e atualizada monetariamente de acordo com o índice de variação do CDI – Certificado de Depósito Bancário, a contar de 17/07/2012. Os hipotecantes, no ato da escritura, declararam-se devedores solidários de todas as obrigações assumidas pela Assuntora.- Garantia:- Em garantia de todas as obrigações decorrentes do Contrato, os Hipotecantes dão em hipoteca ao Credor, os imóveis das matrículas 36.007, 36.008, 39.024 e 39.025, livro 2 Registro Geral. Demais condições na forma do título. Eu,

(continuação no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA nº 003-VERSO.-

José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 2.772,81 Estado R$ 788,06 Ipesp R$ 583,75 Reg.Civil R$ 145,94 Trib.Justiça R$ 145,94 Total R$ 4.436,50

Av.20-M.39.024:- CANCELAMENTO.- Em virtude da Autorização de Cancelamento de Hipoteca, assinada na cidade de São Paulo, em 20/08/2012, pelos Administradores do Banco Industrial e Comercial, agência daquela cidade, endereçada a esta Serventia, prenotada sob nº 69897, em 20/09/2012, fica cancelada a hipoteca cedular instituída pelo registro nº 02, desta matrícula. Araras, 24 de Setembro de 2012.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 156,00 Estado R$ 44,34 Ipesp R$ 32,84 Reg.Civil R$ 8,21 Trib.Justiça R$ 8,21 Total R$ 249,60

Av.21-M.39.024:- CANCELAMENTO:- Em virtude da Autorização de Cancelamento de Hipoteca, assinada na cidade de São Paulo, em 20/08/2012, pelos Administradores do Banco Industrial e Comercial, agência daquela cidade, endereçada a esta Serventia, prenotada sob nº 69897, em 20/09/2012, fica cancelada a hipoteca cedular instituída pelo registro nº 07, desta matrícula. Araras, 24 de Setembro de 2012.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 234,83 Estado R$ 66,74 Ipesp R$ 49,44 Reg.Civil R$ 12,36 Trib.Justiça R$ 12,36 Total R$ 375,73

R.22-M.39.024:- HIPOTECA:- Araras, 24 de Setembro de 2012.- Cédula de Crédito Bancário nº 1195902, prenotada sob nº 69900, em 20/09/2012, com vencimento para 16/01/2018 (prazo de 1975 dias), no valor de R$ 1.970.000,00, emitida nesta cidade, em 20/08/2012, apresentada juntamente com Anexo da mesma data, emitida por AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 05.596.908/0001-23, com sede neste município, a Rua Santa Cruz, nº 75, tendo como outorgantes da garantia real, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, e sua mulher, BEATRICE BOLLIGER ZURITA, já qualificados, a favor do BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A, inscrito no CNPJ sob nº 07.450.604/0001-89, pagável na cidade de São Paulo, incidindo encargos financeiros flutuantes - 100% da Taxa Média Diária do CDI - base over - (Depósito Interfinanceiro), divulgada pela CETIP e publicada pelos veículos de comunicação de ampla divulgação; Taxa de juros efetiva: 0,35% ao mês; 4,28% ao ano, tendo como garantia, em hipoteca cedular de segundo grau e sem concorrência de terceiros, os imóveis das matrículas 36.007, 36.008, 39.024 e 39.025, todas do livro 2 de Registro Geral, desta Serventia.- Demais condições, na forma da cédula.- Eu, _____, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 1.120,13 Estado R$ 318,36 Ipesp R$ 235,82 Reg.Civil R$ 58,95 Trib.Justiça R$ 58,95 Total R$ 1.792,21

Av.23-M.39.024:- Aditivo.- Averbação do Instrumento Particular de Aditamento ao Instrumento de Assunção, Confissão de Dívida e Estipulação de Condições Para Sua Liquidação e Outras Avenças, assinado nesta cidade, em 20/08/2012, prenotado sob nº 70.226, em 10/10/2012, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes de comum acordo, pelo presente Instrumento de Aditamento e melhor forma de direito, resolveram prorrogar a data do vencimento do saldo devedor, da hipoteca objeto do R.19 desta matrícula, na data do presente instrumento a R$ 8.673.550,00 (oito milhões, seiscentos e setenta e três mil, quinhentos e cinquenta reais), para o dia 21/08/2012. Demais condições, na forma do aditivo. Araras, 16 de outubro de 2012 Eu, _____, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 11,51 Estado R$ 3,28 Ipesp R$ 2,43 Reg.Civil R$ 0,61 Trib.Justiça R$ 0,61 Total R$ 18,44

Av.24-M.39.024:- Aditivo: Averbação do Instrumento Particular de Segundo Aditamento ao Instrumento de Assunção, Confissão de Dívida e Estipulação de Condições Para Sua Liquidação e Outras Avenças, assinado nesta cidade, em 21/08/2012, prenotado sob nº 70.227, em 10/10/2012, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes de comum acordo, pelo presente Instrumento de Segundo Aditamento e melhor forma de direito, resolveram prorrogar a data do vencimento do saldo devedor, da hipoteca objeto do R.19 desta matrícula, na data do presente instrumento correspondente a R$ 8.679.029,63 (oito milhões, seiscentos

continua as folhas 024-C.-

Brasília | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA Nº 004.-

MATRÍCULA Nº 39.024 | FOLHAS Nº 024-C | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (Continuação)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

e setenta e nove mil, vinte e nove reais e sessenta e três centavos), para o dia 20/09/2012.- Demais condições, na forma do aditivo. Araras, 16 de Outubro de 2012.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 11,51 Estado R$ 3,28 Ipesp R$ 2,43 Reg.Civil R$ 0,61 Trib.Justiça R$ 0,61 Total R$ 18,44

Av.25-M.39.024:- Aditivo.- Averbação do Instrumento Particular de Terceiro Aditamento ao Instrumento de Assunção, Confissão de Dívida e Estipulação de Condições Para Sua Liquidação e Outras Avenças, assinado nesta cidade, em 20/09/2012, prenotado sob nº 70.228, em 10/10/2012, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes de comum acordo, pelo presente Instrumento de Terceiro Aditamento e melhor forma de direito resolveram prorrogar a data do vencimento do saldo devedor da hipoteca objeto do R.19 desta matrícula, na data do presente instrumento correspondente a R$ 7.900.000,00 (sete milhões e novecentos mil reais), para o dia 22/10/2012.- Demais condições, na forma do aditivo.- Araras, 16 de Outubro de 2.012.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 11,51 Estado R$ 3,28 Ipesp R$ 2,43 Reg.Civil R$ 0,61 Trib.Justiça R$ 0,61 Total R$ 18,44

R.26-M.39.024: Hipoteca. Araras, 16 de outubro de 2012. Cédula de Crédito Bancário 1198455, prenotada sob nº 70.229, em 10/10/2012, com vencimento para 20/02/2018 (prazo de 1979 dias), no valor de R$ 988.000,00, emitida nesta cidade, em 20/09/2012, apresentada juntamente com Anexo da mesma data, emitida por AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 05.596.908/0001-23, com sede nesta cidade a Rua Santa Cruz, 75, tendo como outorgantes da garantia real, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, e sua mulher, BEATRICE BOLLIGER ZURITA, já qualificados, a favor do BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A, inscrito no CNPJ sob nº 07.450.604/0001-89, pagável na cidade de São Paulo, incidindo encargos financeiros flutuantes - 100% da Taxa Média Diária do CDI - base over / (Depósito Interfinanceiro), divulgada pela CETIP e publicada pelos veículos de comunicação de ampla divulgação; Taxa de juros efetiva: 0,35% ao mês; 4,26% ao ano, tendo como garantia, em hipoteca cedular de terceiro grau e sem concorrência de terceiros, os imóveis das matrículas 36.007, 36.008, 39.024 e 39.026, todas do livro 2 de Registro Geral, desta Serventia.- Demais condições, na forma da cédula.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 956,47 Estado R$ 271,84 Ipesp R$ 201,36 Reg.Civil R$ 50,34 Trib.Justiça R$ 50,34 Total R$ 1.530,35

Av.27-M.39.024:- Aditivo.- Averbação do Instrumento Particular de Quarto Aditamento ao Instrumento de Assunção, Confissão de Dívida e Estipulação de Condições Para Sua Liquidação e Outras Avenças, assinado nesta cidade, em 19/10/2012, prenotado sob nº 70.495, em 01/11/2012, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes de comum acordo, pelo presente Instrumento de Quarto Aditamento e melhor forma de direito resolveram prorrogar a data do vencimento do saldo devedor da hipoteca objeto do R.19 desta matrícula, na data do presente instrumento correspondente a R$ 7.060.000,00 (sete milhões e sessenta mil reais), para o dia 19/11/2012.- Demais condições, na forma do aditivo.- Araras, 06 de Novembro de 2.012.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 11,51 Estado R$ 3,28 Ipesp R$ 2,43 Reg.Civil R$ 0,61 Trib.Justiça R$ 0,61 Total R$ 18,44

R.28-M.39.024:- HIPOTECA:- Araras, 06 de Novembro de 2012.- Cédula de Crédito Bancário 1201992, prenotada sob nº 70496, em 01/11/2012, com vencimento para 19/03/2018 (prazo de 1977 dias), no valor de R$988.000,00, emitida nesta cidade, em 19/10/2012, apresentada juntamente com Anexo da mesma data, emitida por AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 05.596.908/0001-

(continuação no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA Nº 004-VERSO.-

23, com sede nesta cidade a Rua Santa Cruz, 75, tendo como outorgantes da garantia real, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, e sua mulher, BEATRICE BOLLIGER ZURITA, já qualificados, a favor do BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A, com CNPJ nº 07.450.604/0001-89, pagável na cidade de São Paulo, incidindo encargos financeiros flutuantes - 100% da Taxa Média Diária do CDI - base over - (Depósito Interfinanceiro), divulgada pela CETIP e publicada pelos veículos de comunicação de ampla divulgação; Taxa de juros efetiva: 0,35% ao mês; 4,28% ao ano, tendo como garantia, em hipoteca cedular de quarto grau e sem concorrência de terceiros, os imóveis das matrículas 36.007, 36.008, 39.024 e 39.025, todas do livro 2 de Registro Geral, desta Serventia.- Demais condições, na forma da cédula.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 956,47 Estado R$ 271,84 Ipesp R$ 201,36 Reg.Civil R$ 50,34 Trib.Justiça R$ 50,34 Total R$ 1.530,35

Av.29-M.39.024.- Aditivo. Averbação do Instrumento Particular de Quinto Aditamento ao Instrumento de Assunção, Confissão de Dívida e Estipulação de Condições Para Sua Liquidação e Outras Avenças, assinado nesta cidade, em 23/11/2012, prenotado sob nº 41048, em 11/12/2012, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes de comum acordo, pelo presente Instrumento de Quinto Aditamento e melhor forma de direito resolveram prorrogar a data do vencimento do saldo devedor da hipoteca objeto do R.19 desta matrícula, na data do presente instrumento correspondente a R$ 5.252.000,00, para o dia 22/01/2013.- Demais condições, na forma do Aditivo.- Araras, 14 de Dezembro de 2012.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 11,51 Estado R$ 3,28 Ipesp R$ 2,43 Reg.Civil R$ 0,61 Trib.Justiça R$ 0,61 Total R$ 18,44

R.30-M.39.024.- Hipoteca: Araras, 14 de dezembro de 2012. Cédula de Crédito Bancário 1206190, prenotada sob nº 71049, em 11/12/2012, com vencimento para 23/04/2018 (prazo de 1977 dias), no valor de R$1.976.000,00, emitida nesta cidade, em 23/11/2012, apresentada juntamente com Anexo da mesma data, emitida por AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 05.596.908/0001-23, com sede nesta cidade a Rua Santa Cruz, 75, tendo como outorgantes da garantia real, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, e sua mulher, BEATRICE BOLLIGER ZURITA, já qualificados, a favor do BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A, CNPJ nº 07.450.604/0001-89, pagável na cidade de São Paulo, incidindo encargos financeiros flutuantes - 100% da Taxa Média Diária do CDI - base over - (Depósito Interfinanceiro), divulgada pela CETIP e publicada pelos veículos de comunicação de ampla divulgação; Taxa de juros efetiva: 0,35% ao mês; 4,28% ao ano, tendo como garantia, em hipoteca cedular de quinto grau e sem concorrência de terceiros, os imóveis das matrículas 36.007, 36.008, 39.024 e 39.025, todas do livro 2 de Registro Geral, desta Serventia.- Demais condições, na forma da cédula. Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 1.120,13 Estado R$ 318,36 Ipesp R$ 235,82 Reg.Civil R$ 58,95 Trib.Justiça R$ 58,95 Total R$ 1.792,21

R.31-M.39.024.- Hipoteca: Araras, 21 de fevereiro de 2013. Cédula de Crédito Bancário número 1212354 prenotada sob nº 71996, em 18/02/2013, com vencimento para 22/06/2018 (prazo de 1977 dias), no valor de R$ 5.680.000,00, emitida nesta cidade, em 22/01/2013, apresentada juntamente com Anexo da mesma data, emitida por AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 05.596.908/0001-23, com sede nesta cidade a Rua Santa Cruz, nº 75, tendo como outorgantes da garantia real, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, e sua mulher, BEATRICE BOLLIGER ZURITA, já qualificados, a favor do BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A, CNPJ nº 07.450.604/0001-89, pagável na cidade de São Paulo, incidindo encargos financeiros flutuantes - 100% da Taxa Média Diária do CDI - base over - (Depósito Interfinanceiro), divulgada pela CETIP e publicada pelos veículos de comunicação de ampla divulgação; Taxa de juros efetiva: 0,35% ao mês; 4,28% ao ano, tendo como garantia, em hipoteca cedular de sexto grau e sem concorrência de terceiros, os imóveis das matrículas 36.007, 36.008, 39.024 e 39.025, todas do livro 2 de Registro Geral, desta Serventia.- Demais condições, na forma dos títulos.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Av.32.-

Oficial R$ 2.084,58 Estado R$ 592,46 Ipesp R$ 438,86 Reg.Civil R$ 109,72 Trib.Justiça R$ 109,72 Total R$ 3.335,34

((continua fls.024-D))

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA nº 005.-

MATRÍCULA **Nº 39.024** FOLHAS **Nº 024-D**

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (CONTINUAÇÃO)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

Av.32-M.39.024:- PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS:- Pelo r.Ofício datado de 28/03/2014, expedido nos autos do processo nº 1035340-28.2013.8.26.0100, requerido por SCHAHIN ATIVOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A, inscrita no CNPJ sob nº 08.243.607/0001-04, em face de Ivan Fábio de Oliveira Zurita, CPF. n. 623.852.408/15 e outros, 12ª Vara Cível - Foro Central Cível, São Paulo, Capital, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Fernando José Cúnico, código 7D7400, prenotado sob n. 77.292, em 28/02/2014, é feita a presente averbação para ficar constando nas matrículas números 29766, 28642, 28691, 29074, 29647, 29649, 35679, 12600, 40457, 40458, 40459, 40460, 40461, 40462, 40463, 40464, 40465, 40468, 40469, 40466, 40467, 5623, 36007, 36008, 39024, 39025, 5519, 5518, 24355, 34605, 34606, 34607, 34609, 4208, 35154, 42894, 39914, 20835 e 38305, a existência de protesto contra alienação de bens, a fim de conferir inequívoca ciência a terceiros a respeito do aludido protesto.- Araras, 01 de Abril de 2014.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 12,59 Estado R$ 3,58 Ipesp R$ 2,65 Reg.Civil R$ 0,66 Trib.Justiça R$ 0,66 Total R$ 20,14

Av.33-M.39.024:- SUSPENSÃO DO PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS:- Em virtude do Ofício da 17ª Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça de São Paulo, expedido em 11/07/2014, nos autos do Mandado de Segurança n.º 2104889-83.2014.8.26.0000 - Origem n.º 1035340-28.2013.8.26.0100, tendo como impetrante AGROZ ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA.; como impetrado o MM. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO e como interessado SCHAHIN ATIVOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A., apresentados com requerimento de 11/07/2014, prenotados sob n.º 79188, em 14/07/2014, é feita a presente averbação para constar que por r. Despacho proferido em 07/07/2014 pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Relator, Souza Lopes, foi SUSPENSO liminarmente o cumprimento da ordem de averbação de protesto contra alienação de bens, objeto da averbação sob número 32, desta matrícula, até decisão final.- Araras, 21 de Julho de 2014.- Eu, , Marco Antonio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 12,59 Estado R$ 3,58 Ipesp R$ 2,65 Reg.Civil R$ 0,66 Trib.Justiça R$ 0,66 Total R$ 20,14

Av.34-M.39.024:- ARROLAMENTO DE BENS.- O imóvel desta matrícula, foi objeto de ARROLAMENTO, pelo Ministério da Fazenda - Receita Federal (requisição 14.00.01.09.29), e, nos termos do art. 9º do Decreto Lei 2303, de 21/11/86, observada a conversão a que se refere o inciso I do art. 3º. da Lei 8383, de 30/12/91, e o art. 30 da Lei 9249, de 26/12/95, ocorrendo alienação, transferência ou operação, será objeto de comunicação via ofício à Unidade da Secretaria da Receita Federal do Brasil, no prazo de 48 horas.- Averbação feita conforme Ofício/Comunicação datado de 24/10/2014, assinado digitalmente por Edward Akiharu Ishikawa – Matrícula 1293667 – Certificado Digital nº 09A806700FDA5D70B4952E528CA5084B38DDE4D9.- Prenotação nº 80866, de 27/10/2014.- Araras, 30 de Outubro de 2014.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Av.35-M.39.024:- CESSAÇÃO DA SUSPENSÃO DO PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS:- Em virtude do Ofício n.º 5.642/2014 da 17ª Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça de São Paulo, expedido em 23/10/2014, nos autos do Mandado de Segurança n.º 2120112-76.2014.8.26.0000 (nº 2085988-67.2014.8.26.0000 - Origem n.º 0254492-08.2007.8.26.0100) - 12º V.C. do Foro Central de São Paulo, tendo como impetrante, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA; como impetrado, o MM. Juiz de Direito da 12.ª Vara Cível do Foro Central da comarca de São Paulo, e como interessado, SCHAHIN ATIVOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A, prenotado sob nº 81036, em 06/11/2014, é feita a presente averbação para constar que por V. Acordão proferido nos autos de Mandado de

(continua no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA nº 005-VERSO.-

Segurança em 15/10/2014 pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Relator, Afonso Bráz, foi, por votação unânime, DENEGADA a segurança, restabelecendo, portanto, o Protesto Contra Alienação de Bens objeto da averbação sob nº 32, desta matrícula.- Araras, 10 de novembro de 2014.- Eu, Rogério Natal Uccella, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Av.36-M.39.024:- CANCELAMENTO:- Em virtude da requisição para cancelamento de arrolamento de bens e direitos n.º 16.00.02.98.14, de 22/07/2016, assinada digitalmente por Cláudia Olívia Bastos Magnago, Delegada da Receita Federal do Brasil em São Paulo, SP., e relativa ao processo n.º 19515.720110/2014-23, prenotada sob n.º 91545, em 28/07/2016, fica CANCELADA a averbação do arrolamento de bens, sob n.º 34 desta matrícula.- Eu, M A Zorzenon, Marco Antônio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antônio Roberto de Souza Valle.-

Av.37-M.39.024:- ADITAMENTO:- Nos termos do artigo 213, § 1º, da Lei Federal n.º 6015/73 - Lei dos Registros Públicos, inciso I, letra "a" e a vista do documento que deu origem a averbação n.º 36, é feita a presente averbação para ficar consignado como data do ato praticado o dia 04 de agosto de 2.016.- Araras, 08 de agosto de 2016.- Eu, M A Zorzenon, Marco Antônio Zorzenon, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antônio Roberto de Souza Valle.-

R.38-M.39.024:- PENHORA.- O imóvel desta matrícula, foi penhorado para garantir a execução de dívida no valor de R$ 101.596.108,21 (cento e um milhões, quinhentos e noventa e seis mil, cento e oito reais e vinte e um centavos), conforme certidão para registro de Penhora Online, protocolo PH000136209, expedida em 29/08/2016, as 15:57:33 hs, pelo 7º Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, São Paulo, dos autos da ação de execução civil, processo n. 1010986-052014, prenotada sob nº 92221, em 29/08/2016, tendo como exequente, ERBA PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ sob nº 17.820.679/0001-68; como executados, 01) AGROZ - AGRÍCOLA ZURITA S/A, CNPJ sob nº 00.766.764/0001-92; 02) AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, CNPJ sob nº 05.596.808/0001-23; 03) IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF nº 623.852.408-15; e, como terceiro, BANCO PINE S/A, CNPJ sob nº 62.144.175/0001-20.- Nomeado fiel depositário o executado Ivan Fábio de Oliveira Zurita.- Araras, 25 de outubro de 2016.- Eu, Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antônio Roberto de Souza Valle.-

Rogério Natal Uccella
Substituto

Oficial R$ 1.603,14 Estado R$ 455,63 Ipesp R$ 234,90 Reg.Civil R$ 84,38 Trib.Justiça R$ 110,03 M.P. R$ 76,95 Total R$ 2.565,03

CERTIDÃO

CERTIFICO que esta cópia tem valor de certidão, conforme faculta o § 1º, do artigo 19, da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, expressando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES, até o dia útil imediatamente anterior à presente data. Serve a presente como certidão VINTENÁRIA no caso da abertura da matrícula ou registro anterior ter sido feito há mais de 20 anos (Prov. 20/93 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DJE de 11/11/1991, que alterou o item 47 do cap. XX das Normas de Serviço da mesma Corregedoria). **CERTIFICO** mais e finalmente, que o último ato praticado na matrícula a que alude a presente certidão é o constante do REGISTRO nº 38. O referido é verdade e dá fé. Araras, 10 de outubro de 2017.

Dijilianes Lucas Ramos - Escrevente

EMOLUMENTOS E RECOLHIMENTOS

Valor cobrado pela Certidão:

Serventia	R$	29,93
Estado	R$	8,51
Carteira	R$	6,02
Registro Civil	R$	1,58
M.P.	R$	1,44
Tribunal Justiça	R$	1,06
TOTAL	R$	49,33

Custas ao Estado e Contribuição Previdenciária recolhidas por verba.

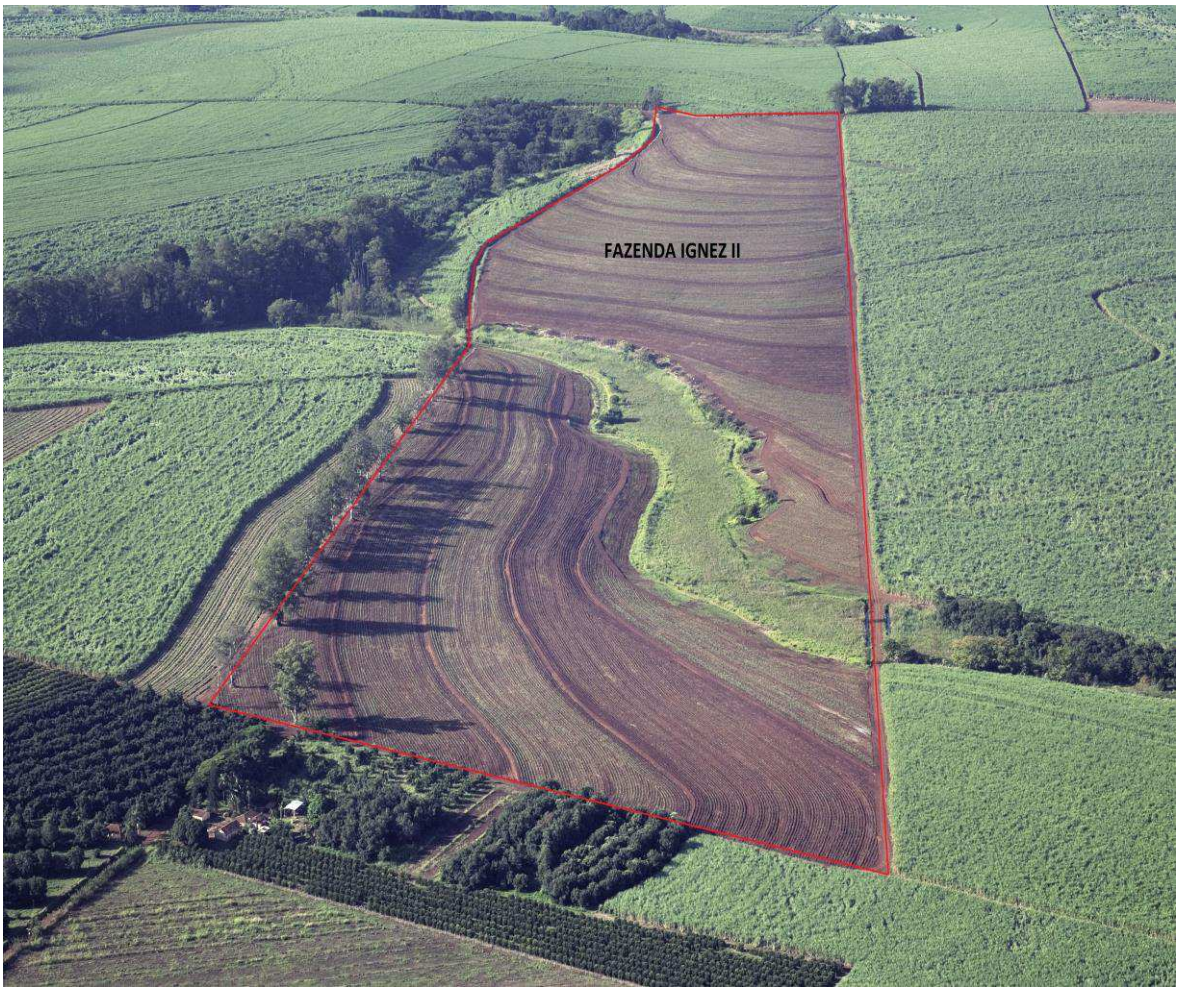
Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil, Tribunal de Justiça e Ministério Público repassados aos órgãos arrecadadores.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C37.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO



ÁREA RURAL

Estrada Elhiu Root, Fazenda Ignez II

Zona Rural

ARARAS/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Sumário

1. PRELIMINARES....4
3. RESUMO DA AVALIAÇÃO....4
3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO....5
4. MEMORIAL DESCRITIVO DOS IMÓVEIS....5
4.1. TITULAÇÃO DOS IMÓVEIS....5
4.2. DESCRIÇÃO DA FAZENDA....6
4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO....7
4.3.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO....7
4.3.2. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO.....8
5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO....9
5.1. METODOLOGIA APLICADA....9
5.2. PESQUISA DE MERCADO....10
5.3. TRATAMENTO DE DADOS....12
5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO DA ÁREA....13
5.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO....14
6. ANEXOS....16

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializada em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Legal, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal n° 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n,° 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edilícios

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

1. PRELIMINARES

- **Projeto: 877217;**
- **Solicitante:** Ivan Fábio;
- **Objeto:** Área Rural;
- **Objetivo**: Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Estrada Elhiu Root, Fazenda Ignez II, Zona Rural, Araras – SP.
- **Data**: Fevereiro de 2018.
- **Finalidade**: Determinação do Valor de Mercado.

3. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALORES R$
VALOR DE MERCADO	**R$ 7.100.000,00** (Sete Milhões e Cem Mil Reais)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os imóveis avaliando, apresentam algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, os imóveis estão situados em uma região destinada a plantio. Conta com boa infraestrutura externa e fácil acesso as rodovias que ligam a região urbana da cidade.

Quanto às características intrínsecas, os imóveis são favorecidos devido a sua infraestrutura interna, topografia plana, sua superfície seca, recursos hídricos e tipo de solo.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção de médio a curto prazo

4. MEMORIAL DESCRITIVO DOS IMÓVEIS

4.1. TITULAÇÃO DOS IMÓVEIS

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante forneceu a matrícula número 39.025, expedida pelo Oficial Registro de Imóveis da cidade de Araras- SP. Cópia do refereido documento se encontra anexada no final do laudo.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal dos imóveis, ou seja, quanto à titularidade, ônus, encargos e restrições. Os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos dos imóveis.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.2. DESCRIÇÃO DA FAZENDA

Trata-se de uma fazenda localizada na zona rural de Araras com acesso pela Estrada Alhiu Root, possuindo 59,34 Hectares. Abaixo, memorial fotográfico:






Detalhes Gerais

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

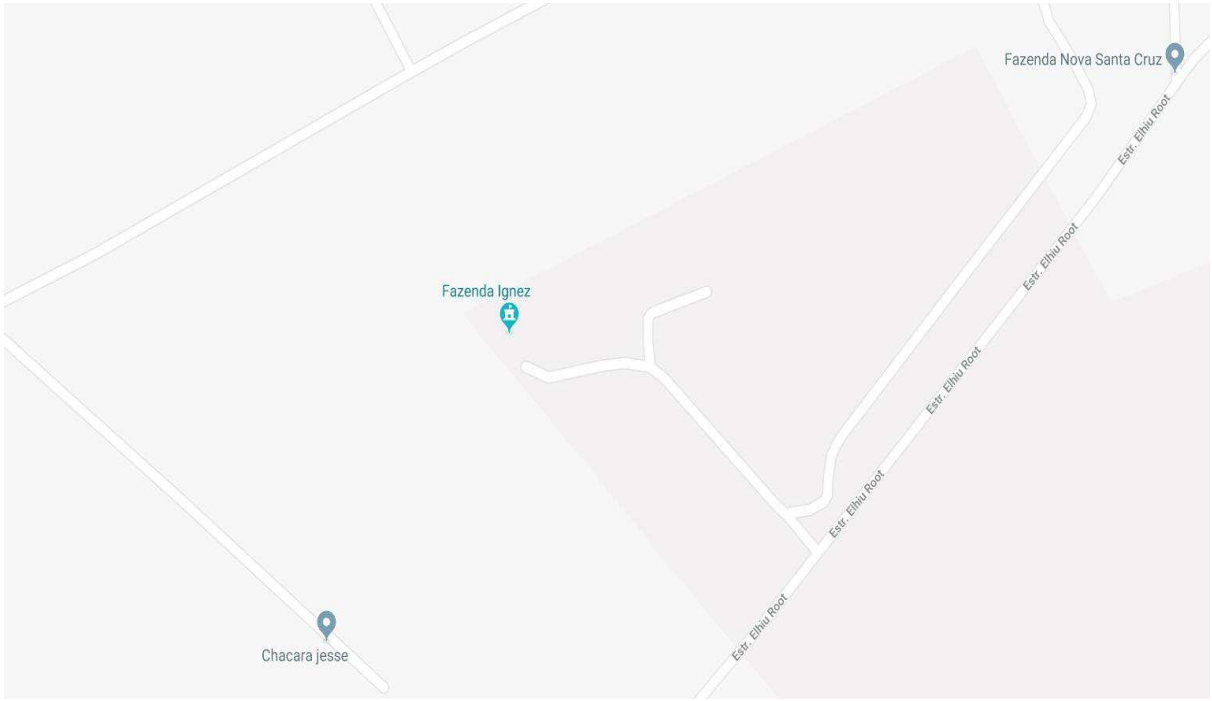
4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando situam-se na zona rural do munícipio de Araras - SP. Via de acesso por estrada asfáltica.

As condições de acesso à região são favoráveis.

O trafego de pessoas e veículos no logradouro é de baixa intensidade.



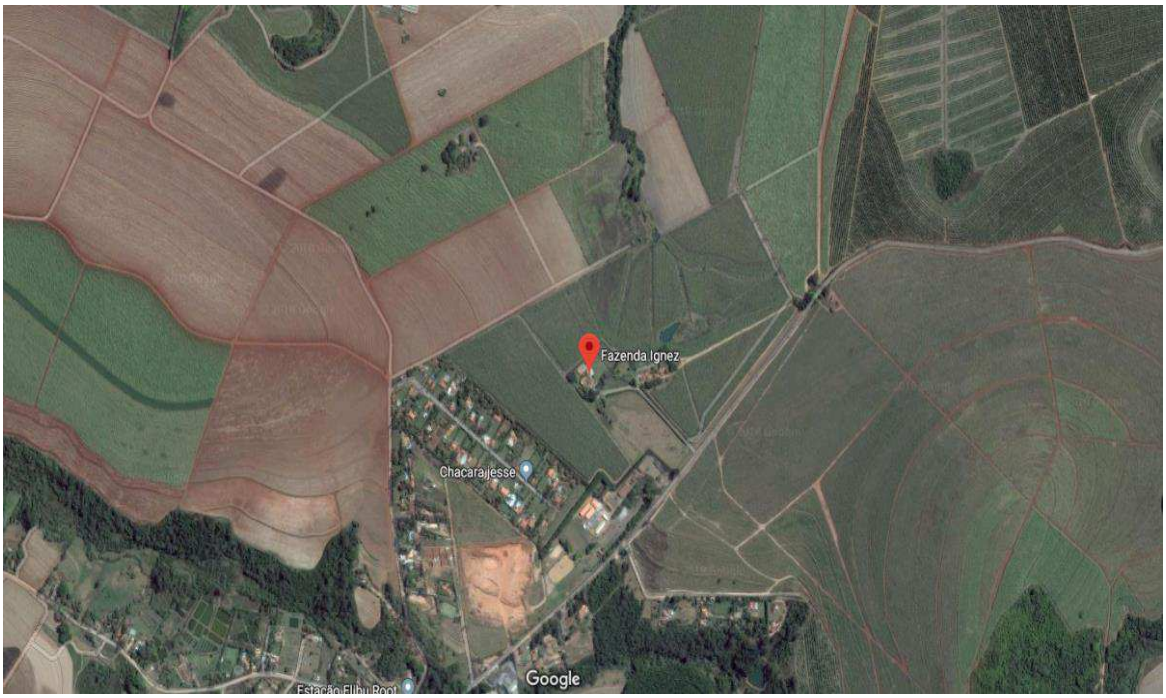
Detalhe de Localização – Google Maps

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Detalhes do Satélite

4.3.2. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Socioeconômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação rural.

O padrão construtivo das casas e prédios na vizinhança é normal e o nível socioeconômico da região é médio.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

5.1. METODOLOGIA APLICADA

Foi empregado na presente avaliação o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido conforme segue:

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-1 e 3: 2011.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como a amostra do mercado.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.2. PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

"No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível". Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhantes.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;

- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios,

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

entre outros);

- Padrão construtivo semelhante;

- Estado de conservação e obsoletismo similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros *de* entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.3. TRATAMENTO DE DADOS

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas.

Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros.

Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses. Foi dispensado à amostra o tratamento cientifico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maior, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR14653-1e2: 2011.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO DA ÁREA

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR14653-1e3: 2011 e, por fim, a interpolação dos atributos do imóvel no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado.

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor justo de mercado para a área do imóvel avaliando, em Fevereiro de 2018, correspondem, por arredondamento, a:

ITEM	VALORES R$
VALOR DE MERCADO	**R$ 7.100.000,00** (Sete Milhões e Cem Mil Reais)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.5.1. Quanto à fundamentação - Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.2 e 9.3:

> "A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

As avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas, segundo sua fundamentação, conforme os critérios de 9.2 e 9.3.

Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.

Tabela 1 — Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	> 3(K+1) e no mínimo 5	18	>5	9		3
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	0
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

8	Identificação dos dados amostrais	Fotografia	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I.

5.5.2. Quanto à precisão

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo direto de dados de mercado, conforme a tabela 2.

Tabela 2 — Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<30%	30% - 50%	> 50%

O Grau de Precisão alcançado é III.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório;

Anexo 2: Documentação Legal.

São Paulo, 27 de Fevereiro de 2018.

AVALOR ENGENHARIA

CREA 1697050

CNPJ 13016939000196

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 01

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ELEMENTOS PESQUISADOS

Ele	Município	Bairro	Área (m²)	Valor de Mercado R$
1	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	7,26	R$ 335.000,00
2	Mogi-Mirim	Zona Rural	30,00	R$ 330.000,00
3	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	84,00	R$ 425.000,00
4	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	48,40	R$ 4.000.000,00
5	Araras	Zona Rural	9,00	R$ 296.000,00
6	Limeira	Pinhal	84,00	R$ 7.500.000,00
7	Limeira	Zona Rural	96,83	R$ 13.000.000,00
8	Limeira	Zona Rural	62,92	R$ 7.000.000,00
9	Araras	Zona Rural	2,00	R$ 300.000,00
10	Campinas	Sousas	300,00	R$ 40.000.000,00
11	Campinas	Nova Aparecida	118,58	R$ 5.000.000,00
12	Leme	Taquari Ponte	41,14	R$ 3.060.000,00

Ele	Valor R$/(m²)	Atratividade	Acesso	Contato
1	R$ 46.143,25	Média	Desfavorável	(19) 3361-9999
2	R$ 11.000,00	Baixa	Desfavorável	(19) 3861-3007
3	R$ 5.059,52	Baixa	Desfavorável	(19) 3361-9999
4	R$ 82.644,63	Média	Favorável	(19) 3361-9999
5	R$ 32.888,89	Baixa	Desfavorável	(11) 3149-4600
6	R$ 89.285,71	Média	Favorável	(19) 3461-6040
7	R$ 134.262,29	Alta	Favorável	(19) 99623-5319
8	R$ 111.252,38	Alta	Favorável	(19) 2106-4488
9	R$ 150.000,00	Alta	Favorável	(19) 3561-7161
10	R$ 133.333,33	Alta	Favorável	(11) 97592-0041
11	R$ 42.165,63	Baixa	Desfavorável	(11) 4594-1700
12	R$ 74.380,17	Média	Favorável	(19) 98810-3887

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

TRATAMENTO DE DADOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 02

DOCUMENTAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R$/Ha	Área Rural	Atratividade
1	46.143,25	7,26	Médio
2	11.000,00	30,00	Baixo
3	5.059,52	84,00	Baixo
4	82.644,63	48,40	Médio
5	32.888,89	9,00	Baixo
6	89.285,71	84,00	Médio
7	134.262,29	96,83	Alto
8	111.252,38	62,92	Alto
9	150.000,00	5,00	Alto
10	133.333,33	300,00	Médio
11	42.165,63	118,58	Médio
12	74.380,17	41,14	Médio

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

• Valor Unitário R$/Ha: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R$/Ha..

Variáveis Independentes :

• Área Rural : Variável quantitativa que define a área rural do imóvel avaliando, expressa em m².

• Atratividade : Variável independente qualitativa que define a atratividade do imóvel, baseada em outras variáveis.

Classificação :
Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3; Muito Alto = 4;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 12
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 9
Desvio padrão da regressão : 25298,9038

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Unitário R$/Ha	76034,65	49337,3505	64,89%
Área Rural	73,93	80,3507	108,69%
Ln(Atratividade)	0,6212	0,4125	66,41%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Modelo da Regressão

[Valor Unitário R$/Ha] = 4237,3 - 137,20 x [Área Rural] + 99247 x Ln([Atratividade])

Modelo para a Variável Dependente

[Valor Unitário R$/Ha] = 4237,3 - 137,20 x [Área Rural] + 99247 x Ln([Atratividade])

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Rural	b1 = 137,1969	95,6752	4,8753	269,5184
Atratividade	b2 = 99246,7787	18632,6830	73477,2404	$1,2501 \times 10^5$

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,8859
Valor t calculado ..... : 5,730
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,7849
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,7371

Classificação : Correlação Forte

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$2,1015 \times 10^{10}$	2	$1,0507 \times 10^{10}$	16,42
Residual	$5,7603 \times 10^{9}$	9	$6,4003 \times 10^{8}$	
Total	**$2,6775 \times 10^{10}$**	**11**	**$2,4341 \times 10^{9}$**	

F Calculado : 16,42
F Tabelado : 4,256 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,10%
Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Correlações Parciais

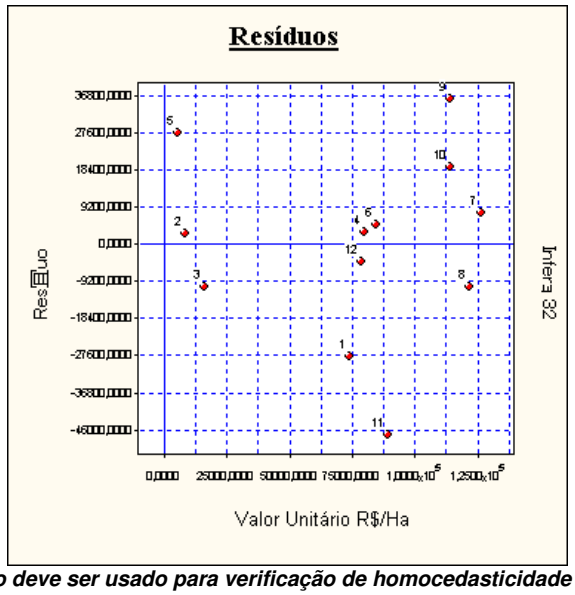
	Valor Unitário R$/Ha	Área Rural	Atratividade
Valor Unitário R$/Ha	1,0000	0,3266	0,8577
Área Rural	0,3266	1,0000	0,1243
Atratividade	0,8577	0,1243	1,0000

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [Valor Unitário R$/Ha].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	46143,2500	74025,9542	-27882,7042	-1,1021	-1,1975	$7,7744x10^8$
2	11000,0000	8353,1872	2646,8127	0,1046	0,1251	$7,0056x10^6$
3	5059,5200	15761,8208	-10702,3008	-0,4230	-0,5050	$1,1453x10^8$
4	82644,6300	79670,2354	2974,3945	0,1175	0,1237	$8,8470x10^6$
5	32888,8900	5472,0520	27416,8379	1,0837	1,3190	$7,5168x10^8$
6	89285,7100	84554,4457	4731,2642	0,1870	0,1957	$2,2384x10^7$
7	$1,3426x10^5$	$1,2655x10^5$	7706,5019	0,3046	0,3420	$5,9390x10^7$
8	$1,1125x10^5$	$1,2190x10^5$	-10651,0605	-0,4210	-0,4743	$1,1344x10^8$
9	$1,5000x10^5$	$1,1395x10^5$	36043,0048	1,4246	1,7000	$1,2990x10^9$
10	$1,3333x10^5$	$1,1418x10^5$	19144,3501	0,7567	1,7173	$3,6650x10^8$
11	42165,6300	89298,7151	-47133,0851	-1,8630	-1,9775	$2,2215x10^9$
12	74380,1700	78674,1858	-4294,0158	-0,1697	-0,1792	$1,8438x10^7$

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 12
Graus de liberdade ..... : 11
Valor médio ..... : $4{,}1448 \times 10^{-15}$
Variância ..... : $4{,}8002 \times 10^{8}$
Desvio padrão ..... : 21909,4934
Desvio médio ..... : 16777,1944
Variância (não tendenciosa) ..... : $6{,}4003 \times 10^{8}$
Desvio padrão (não tend.) ..... : 25298,9038
Valor mínimo ..... : -47133,0851
Valor máximo ..... : 36043,0048
Amplitude ..... : 83176,0899
Número de classes ..... : 4
Intervalo de classes ..... : 20794,0224

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $4{,}1448 \times 10^{-15}$
Momento central de 2ª ordem : $4{,}8002 \times 10^{8}$
Momento central de 3ª ordem : $-4{,}4867 \times 10^{12}$
Momento central de 4ª ordem : $-3{,}7389 \times 10^{11}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,4266	0	0
Curtose	-3,0000	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

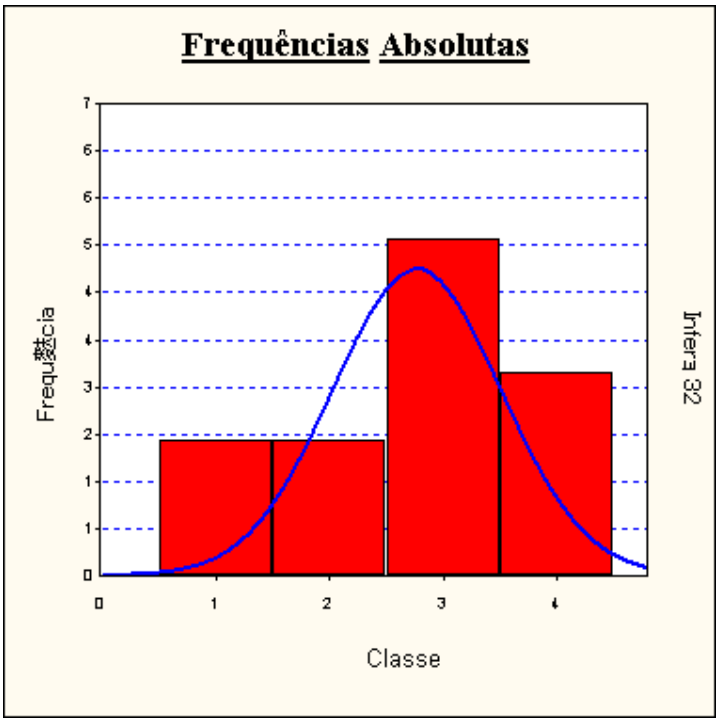
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-47133,0851	-26339,0626	2	16,67	-37507,8946
2	-26339,0626	-5545,0401	2	16,67	-10676,6806
3	-5545,0401	15248,9823	5	41,67	2752,9915
4	15248,9823	36043,0048	3	25,00	27534,7310

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Histograma



Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

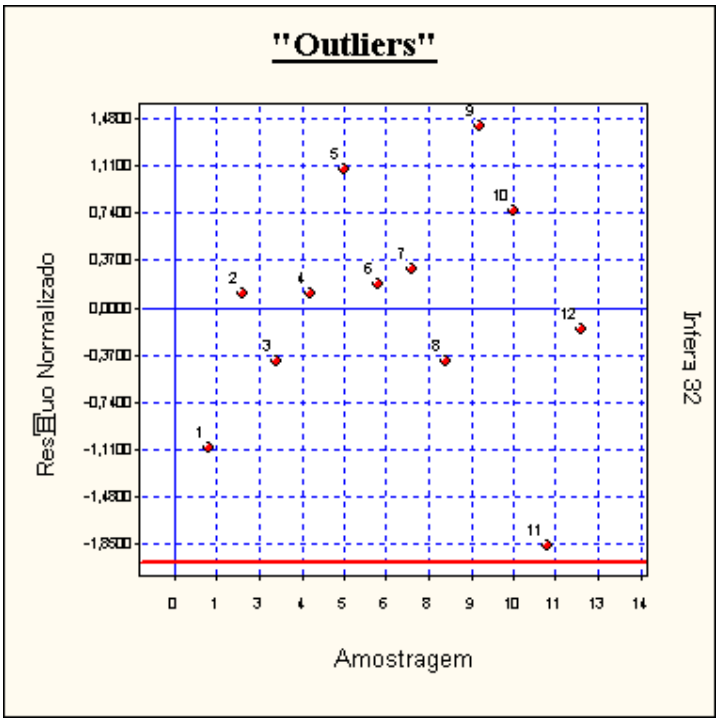
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Gráfico de Indicação de Outliers



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,9876
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área Rural .... = 59,34
- Atratividade ...= Alto

Estima-se Valor Unitário R$/Ha da Área Rural = R$/m² 120.008,75

O modelo utilizado foi:

[Valor Unitário R$/Ha] = 4237,3 - 137,20 x [Área Rural] + 99247 x Ln([Atratividade])

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R$/m² 103.450,06
Máximo: R$/m² 136.567,44

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012)

Para uma Área de Hectare 49,1099, teremos:

Valor Justo de Mercado obtido = R$ 7.121.319,22
Valor Justo de Mercado mínimo = R$ 6.138.726,56
Valor Justo de Mercado máximo = R$ 8.103.911,88

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Rural	116.724,86	123.292,64	6.567,78	5,47
Atratividade	107.706,74	132.310,76	24.604,01	20,50
E(Valor Unitário R$/Ha)	81.299,21	158.718,29	77.419,08	64,51
Valor Estimado	103.450,06	136.567,44	33.117,38	27,60

Amplitude do intervalo de confiança: até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 02

DOCUMENTAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA nº 001

MATRÍCULA Nº 39025	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAS - SP
Nº 025		ARARAS, 23 DE NOVEMBRO DE 2.006 -

IMÓVEL: Um imóvel agrícola desmembrado da Fazenda Santa Cruz, situado neste município, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, formado pelas glebas 39 (trinta e nove) à 47 (quarenta e sete), da Fazenda Santa Cruz, com a área de 59,3456 hectares, ou sejam, 24,523 alqueires e começando no eixo de uma estrada que divide estas terras com Mário Bison e outros; daí, com 51º 28' SO de rumo, vai 581,91 metros, confrontando com a Fazenda Santa Cruz; faz uma quebra e vai 8,89 metros com 30º 15' SO de rumo, voltando para 51º 28' SO de rumo, vai mais 1.370,03 metros, onde alinga a divisa de José Martinati e com esta no rumo de 12º 55' NO, vai 356,77 metros, vira à esquerda e anda 4,59 metros no rumo de 75º 54' NE; daí, pelo barranco, confrontando com a estrada municipal, vai com os seguintes rumos e distancias:- 13º 51' NO com 46,43 metros, faz um chanfro de 6,09 metros no rumo de 16º 18' NE, onde alcança a bifurcação, daí ainda, pela estrada, toma à direita e no rumo de 54º 46' NE, vai 611,00 metros, depois com 54º 17' NE, anda 284,55 metros, em seguida vai 202,25 metros, com 45º 08' NE; deste ponto toma 51º 44' NE e ainda pela estrada vai 128,32 metros; daí, com 16,77 metros no rumo de 36º 44' NE alinga o eixo de um carreador, divisa desta gleba com a Fazenda São Salvador, por onde vai 145,24 metros, com 52º 01' NE, depois com o mesmo confrontante 41º 36' SE, na distancia de 83,09 metros, daí com 53º 19' NE anda 193,91 metros, em seguida toma 38º 57' SE e vai 31,70 metros, depois com 53º 58' NE vai 273,15 metros onde alinga a divisa de Mário Bison e outros, por onde, pelo eixo do carreador vai 233,51 metros, até alcançar o ponto de partida; cadastrado na Receita Federal sob n. 0.276.671-0, e no INCRA sob n. 624.020.011.479-8, com a denominação de Fazenda Ignez II, com a área total de 59,3000ha., mód.fiscal 10,00, nº de módulo fiscais 5,93, fração mínima de parcelamento de 2,00ha.-

PROPRIETÁRIOS:- ARMANDO LE VOCI, engenheiro agrônomo, portador do RG/SP n.º 4.353.648, CPF n.º 015.631.308/15, e sua mulher, IGNEZ PILAR ZURITA LE VOCI, do lar, portadora do RG/SP n.º 4.353.647, CPF n.º 267.084.248/86, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei n. 6.515/77, domiciliados neste município, na Estrada Municipal Fábio da Silva Prado, km. 11.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição n. 26.499, fls. 258, livro 3-AF, em data de 28 de maio de 1.973, posterior abertura de matrícula sob n. 6.083, fls. 083, livro 2 - T, Registro Geral, em data de 25 de setembro de 1.979.-

O Oficial, Antonio Roberto de Souza Valle.-

OFICIAL R$ 5,21; EST. R$ 1,46; IPESP R$ 1,10; R.CIVIL R$ 0,27; T.J. R$ 0,27; TOTAL R$ 8,33

R.01-M.39.025:- VENDA E COMPRA:- Araras, 23 de novembro de 2.006.- TRANSMITENTES:- ARMANDO LE VOCI e sua mulher, IGNEZ PILAR ZURITA LE VOCI, já devidamente qualificados.- ADQUIRENTE:- IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, economista, portador do RG/SP. n. 5.699.101, CPF. n. 623.852.408/15, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei n. 6.515/77, com BEATRICE BOLLIGER ZURITA, bióloga, portadora do RG/SP. n. 5.901.736, CPF. n. 017.420.078/13, brasileiros, domiciliados neste município na Fazenda Belmonte.- TÍTULO:- Venda e Compra.- FORMA DO TÍTULO:- Escritura Pública, lavrada em 17 de novembro de 2.006, no 1º Tabelionato local, no livro nº 643, páginas 021/028, prenotada sob n.º 34.722, em 22-11-2.006.- VALOR:- R$1.368.000,00 (um milhão, trezentos e sessenta e oito mil reais).- Eu, Rogério Rafal Ucceli, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, Antonio Roberto de Souza Valle.-

OFICIAL R$ 1.499,15; EST. R$ 426,07; IPESP R$ 315,62; R.CIVIL R$ 76,80; T.J. R$ 78,90; TOTAL R$ 2.396,54

R.02-M.39.025:- HIPOTECA.- Araras, 25 de março de 2.009.- Cédula de Crédito Bancário nº 1051073, prenotada sob nº 44.065, em 25.03.2009, com vencimento para 27.04.2008, no valor de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões e oitocentos mil reais), emitida na cidade de São Paulo, em 17.03.2009, por IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF 623.852.408-15 tendo como outorgantes da garantia real, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF 623.852.408-15, e, BEATRICE BOLLIGER ZURITA, CPF 017.420.078-13, a favor do BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A, com sede em São Paulo, com CNPJ 07.450.604/0001-89, pagável na praça de São Paulo, incidindo encargos financeiros flutuantes; Taxa de juros efetiva 1,20% ao mês; 15,39% ao ano; Taxa Referencial/CDI-Cetip - 100% da Taxa Média Diária do CDI - base over - (Depósito Interfinanceiro)

(continuação no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA nº 001-VERSO.-

divulgado pela CETIP e publicado pelos jornais de grande circulação, tendo como garantia, em hipoteca cedular de primeiro grau, e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula e das matrículas 39.024, 36.007 e 36.008, todas do livro 2 Registro Geral.- Demais condições, na forma da cédula.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____ - Antonio Roberto de Souza Valle –

OFICIAL R$ 1.705,78; EST. R$ 480,80; IPESP R$ 359,11; R.CIVIL R$ 89,78; T.J R$ 89,78; TOTAL R$ 2.729,23

Av.03-M.39.025.- Aditivo.- Averbação do Instrumento Particular de Primeiro Aditamento a Cédula de Crédito Bancário nº 1051073, assinado em São Paulo, Capital, em data de 27.04.2009, prenotado sob nº 45.398, em data de 15.05.2009, e que foi apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 65 (sessenta e cinco) dias a contar de 27.04.2009, com vencimento, portanto, em 01.07.2009, o vencimento da cédula, objeto do Registro 02 supra e retro, cujo saldo devedor na data do presente aditivo importa em R$ 5.438.201,24 (cinco milhões, novecentos e trinta e oito mil, duzentos e um reais e vinte e quatro centavos).- Araras, 29 de maio de 2.009.- Eu, _____, José Roberto de Oliveira France, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____ - Antonio Roberto de Souza Valle –

OFICIAL R$ 107,89; EST. R$ 36,36; IPESP R$ 26,92; R.CIVIL R$ 6,73; T.J R$ 6,73; TOTAL R$ 204,63

Av.04-M.39.025.- ADITIVO.- Averbação do Instrumento Particular de Segundo Aditamento a Cédula de Crédito Bancário nº 1051073, assinado em São Paulo, Capital, em data de 05 de junho de 2.009, prenotado sob nº 46.220, em 24.06.2009, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 360 (trezentos e sessenta) dias, a contar de 05.06.2009, com vencimento, portanto, em 04.05.2010, o vencimento da cédula, objeto do R.02, cujo saldo devedor na data deste aditivo importa em R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), bem como, alterar os encargos pactuados de 1,20% ao mês e variação do Certificado de Depósito Interfinanceiro - CDI para 1,00% ao mês e variação do Certificado de Depósito Interfinanceiro - CDI, pagáveis na forma originalmente pactuada; alterar a periodicidade de cobrança de encargos pactuados, para Trimestral, alterando a garantia representada por hipoteca de imóvel, aumentando o percentual de 105,00% para 108,00% sobre o saldo devedor, e, excluir a garantia constituída por NP de Terceiros.- Araras, 29 de junho de 2.009.- Eu, _____, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____ - Antonio Roberto de Souza Valle –

OFICIAL R$ 122,40; EST. R$ 34,81; IPESP R$ 25,78; R.CIVIL R$ 8,44; T.J R$ 8,44; TOTAL R$ 199,91

Av.05-M.39.025.- ADITIVO.- Averbação do Instrumento Particular de Terceiro Aditamento a Cédula de Crédito Bancário nº 1051073, assinado em São Paulo, Capital, em data de 31 de maio de 2.010, prenotado sob nº 52.989, em 09.06.2010, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 30 (trinta e cinco) dias, a contar de 31.05.2010, com vencimento, portanto, em 05.07.2010, o vencimento da cédula, objeto do R.02, cujo saldo devedor na data deste aditivo importa em R$ 5.825.995,78 (cinco milhões, oitocentos e vinte e cinco mil, novecentos e noventa e cinco reais e setenta e nove centavos), alterando a garantia representada por hipoteca de imóvel, reduzindo o percentual de 108,00% para 100,00% sobre o saldo devedor.- Demais condições, na forma do aditivo.- Araras, 01 de julho de 2.010.- Eu, _____, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____ - Antonio Roberto de Souza Valle –

OFICIAL R$ 10,26; EST. R$ 2,92; IPESP R$ 2,16; R.CIVIL R$ 0,56; T.J R$ 0,56; TOTAL R$ 16,42

R.06-M.39.025.- HIPOTECA.- Araras, 21 de julho de 2.010.- Cédula de Crédito Bancário nº 1104283, prenotada sob nº 53.603, em 16.07.2010, com vencimento para 11.10.2010, no valor de R$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), emitida na cidade de São Paulo, em 13.07.2010, apresentada juntamente com anexo da mesma data, emitida por IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF 623.852.408-15 tendo como outorgantes da garantia real, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF 623.852.408-15; e, BEATRICE BOLLIGER ZURITA, CPF 017.420.078-13, a favor do BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A, com sede em São Paulo, com CNPJ 07.450.604/0001-89, pagável na praça de São Paulo, incidindo encargos financeiros futuantes; Taxa de juros efetiva 1,00% ao mês; 12,68% ao ano; Taxa Referencial/CDI-Celip - 100% da Taxa Média Diária do CDI - base over - (Depósito Interfinanceiro) divulgado pela CETIP e publicado pelos jornais de grande circulação, tendo como garantia, em hipoteca cedular de segundo grau, e sem concorrência de

continua na folha 025-A.-

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA Nº 002.-

MATRÍCULA Nº 39.025 | FOLHAS Nº 025-A

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL
(Continuação)

terceiros, o imóvel desta matrícula e das matrículas 39.024, 39.007 e 39.020, todos do livro 2 de Registro Geral, desta Serventia.- Demais condições, na forma da cédula.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.----------

O Oficial, _____ - Antonio Roberto de Souza Valle -

OFICIAL R$ 2.469,07; EST. R$ 741,74; IPESP R$ 515,80; R.CIVIL R$ 129,95; T.J. R$ 129,95; TOTAL R$ 3.950,51

Av.07-M.39.025.- Averbação de Instrumento Particular de Primeiro Aditamento a Cédula de Crédito Bancário nº 1104283, assinado em São Paulo, em 11.10.2010, prenotado sob nº 56.260, em 08.12.2010, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 120 (cento e vinte) dias a contar de 11.10.2010, com vencimento, portanto, em 08.02.2011, o vencimento da cédula, objeto do Registro 06 desta, cujo saldo devedor na data do presente aditivo importa em R$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais).- Demais condições, na forma do aditivo.- Araras, 09 de dezembro de 2.010.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.----------

O Oficial, _____ - Antonio Roberto de Souza Valle -

OFICIAL R$ 10,26; EST. R$ 2,92; IPESP R$ 2,16; R.CIVIL R$ 0,54; T.J. R$ 0,54; TOTAL R$ 16,42

Av.08-M.39.025.- ADITIVO.- Averbação do Instrumento Particular de Segundo Aditamento a Cédula de Crédito Bancário nº 1104283, assinado em São Paulo, Capital, em 08.02.2011, prenotado sob nº 58075, em 11.05.2011, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 62 (sessenta e dois) dias a contar de 08.02.2011, com vencimento, portanto, em 11.04.2011, o vencimento da cédula, objeto do Registro 06 desta matrícula, cujo saldo devedor na data do presente aditivo importa em R$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais).- Demais condições, na forma do aditivo.- Araras, 11 de maio de 2.011.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____ Antonio Roberto de Souza Valle -

Oficial R$ 10,81; Estado R$ 3,10; Ipesp R$ 2,30; Reg Civil R$ 0,57; Trib. Justiça R$ 0,57; Total R$ 17,45

Av.09-M.39.025.- ADITIVO.- Averbação do Instrumento Particular de Terceiro Aditamento a Cédula de Crédito Bancário nº 1104283, assinado em São Paulo, Capital, em 11.04.2011, prenotado sob nº 59076, em 11.05.2011, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 45 (quarenta e cinco) dias a contar de 11.04.2011, com vencimento, portanto, em 26.05.2011, o vencimento da cédula, objeto do Registro 06 desta matrícula, cujo saldo devedor na data do presente aditivo importa em R$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais).- Demais condições, na forma do aditivo.- Araras, 11 de maio de 2.011.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.----------

O Oficial, _____ Antonio Roberto de Souza Valle -

OFICIAL R$ 10,81; EST. R$ 3,10; IPESP R$ 2,30; R.CIVIL R$ 0,57; T.J. R$ 0,57; TOTAL R$ 17,45

Av.10-M.39.025.- ADITIVO.- Averbação do Instrumento Particular de Quarto Aditamento a Cédula de Crédito Bancário nº 1104283, assinado em São Paulo, Capital, em 26.05.2011, prenotado sob nº 60030, em 27/06/2011, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 26 (vinte e seis) dias, a contar de 26.05.2011, com vencimento, portanto, em 21.06.2011, o vencimento da cédula, objeto do Registro 06 desta matrícula, cujo saldo devedor na data do presente aditivo importa em R$ 7.705.910,30 (sete milhões, setecentos e cinco mil, novecentos e dez reais e trinta centavos).- Demais condições, na forma do aditivo.- Araras, 27 de Junho de 2011.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____ Antonio Roberto de Souza Valle.- AV.-11.-

Oficial R$ 143,81; Estado R$ 40,02; Ipesp R$ 29,64; Reg Civil R$ 7,41; Trib. Justiça R$ 7,41; Total R$ 225,29

(continuação no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA nº 002-VERSO.-

Av.11-M.39.025.- Aditivo - Averbação do Instrumento Particular de Quinto Aditamento a Cédula de Crédito Bancário nº 1104283, assinado em São Paulo, Capital, em 29/06/2011, prenotado sob nº 60528, em 22/07/2011, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 61 (sessenta e um) dias, a contar de 29.06.2011, com vencimento, portanto, em 29.08.2011, o vencimento da cédula, objeto do Registro 06 desta matrícula, cujo saldo devedor na data do presente aditivo importa em R$ 7.465.742,98 (sete milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil, setecentos e quarenta reais e noventa e oito centavos). Demais condições na forma do aditivo. Araras, 22 de Julho de 2011.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 10,91 Estado R$ 3,10 Ipesp R$ 2,30 Reg Civil R$ 0,57 Trib.Justiça R$ 0,57 Total R$ 17,45

Av.12-M.39.025.- Aditivo. Averbação do Instrumento Particular de Sexto Aditamento a Cédula de Crédito Bancário 1104283, assinado em São Paulo, em 13/09/2011, prenotado sob nº 62958, em 04/11/2011, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 30 (trinta) dias, a contar de 13/09/2011, com vencimento, portanto, em 13/10/2011, o vencimento da cédula, objeto do R.06 desta matrícula, cujo saldo devedor na data do presente aditivo importa em R$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais). Demais condições na forma do aditivo. Araras, 04 de Novembro de 2011. Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 10,91 Estado R$ 3,10 Ipesp R$ 2,30 Reg.Civil R$ 0,57 Trib.Justiça R$ 0,57 Total R$ 17,45

Av.13-M.39.025.- Aditivo. Averbação do Instrumento Particular de Sétimo Aditamento a Cédula de Crédito Bancário 1104283, assinado em São Paulo, em 13/10/2011, prenotado sob nº 64437, em 29/12/2011, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 36 (trinta e seis) dias, a contar de 13/10/2011, com vencimento, portanto, em 18/11/2011, o vencimento da cédula, objeto do R.06 desta matrícula, cujo saldo devedor na data do aditivo importa em R$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais). Demais condições na forma do aditivo. Araras, 29 de Dezembro de 2011.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 10,91 Estado R$ 3,10 Ipesp R$ 2,30 Reg.Civil R$ 0,57 Trib.Justiça R$ 0,57 Total R$ 17,45

Av.14-M.39.025.- Aditivo.- Averbação do Instrumento Particular de Oitavo Aditamento a Cédula de Crédito Bancário 1104283, assinado em São Paulo, em 22/11/2011, prenotado sob nº 64438, em 29/12/2011, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 62 (sessenta e dois) dias, a contar de 22/11/2011, com vencimento, portanto, em 23/01/2012, o vencimento da cédula, objeto do R.06 desta matrícula, cujo saldo devedor na data do aditivo importa em R$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais). Demais condições na forma do aditivo. Araras, 29 de Dezembro de 2011.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 10,91 Estado R$ 3,10 Ipesp R$ 2,30 Reg.Civil R$ 0,57 Trib.Justiça R$ 0,57 Total R$ 17,45

Av.15-M.39.025.- ADITIVO.- Averbação do Instrumento Particular de Nono Aditamento a Cédula de Crédito Bancário 1104283, assinado em São Paulo, em 09/02/2012, prenotado sob nº 67019, em 17/04/2012, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 15 (quinze) dias, a contar de 09/02/2012, com vencimento, portanto, em 24/02/2012, o vencimento da cédula, objeto do R.06 desta matrícula, cujo saldo devedor na data do aditivo importa em R$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais). Demais condições na forma do aditivo.- Araras, 19 de Abril de 2012.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 11,91 Estado R$ 3,28 Ipesp R$ 2,43 Reg.Civil R$ 0,61 Trib.Justiça R$ 0,61 Total R$ 18,44

Av.16.-

continua na folha 025-B.-

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA Nº 003.-

MATRÍCULA Nº 39.025 | FOLHAS Nº 025-B | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (Continuação)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

Av.16-M.39.025.- ADITIVO.- Averbação do Instrumento Particular de Décimo Aditamento a Cédula de Crédito Bancário 1104283, assinado em São Paulo, em 24/02/2012, prenotado sob nº 67020, em 17/04/2012, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 17 (dezessete) dias, a contar de 24/02/2012, com vencimento, portanto, em 12/03/2012, o vencimento da cédula, objeto do R.06 desta matrícula, cujo saldo devedor na data do aditivo importa em R$ 7.563.826,66 (sete milhões, quinhentos e sessenta e três mil, oitocentos e vinte e seis reais e sessenta e seis centavos). Demais condições, na forma do aditivo. Araras, 19 de Abril de 2012.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 142,44 Estado R$ 40,49 Ipesp R$ 29,99 Reg.Civil R$ 7,50 Trib.Justiça R$ 7,50 Total R$ 227,92

Av.17-M.39.025.- ADITIVO.- Averbação do Instrumento Particular de Décimo Primeiro Aditamento a Cédula de Crédito Bancário 1104283, assinado em São Paulo, em 30/03/2012, prenotado sob nº 67021, em 17/04/2012, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes acordaram em prorrogar pelo prazo adicional de 63 (sessenta e três) dias, a contar de 30/03/2012, com vencimento, portanto, em 01/06/2012, o vencimento da cédula, objeto do R.06 desta matrícula, cujo saldo devedor na data do aditivo importa em R$ 7.563.826,66 (sete milhões, quinhentos e sessenta e três mil, oitocentos e vinte e seis reais e sessenta e seis centavos). Demais condições, na forma do aditivo.- Araras, 18 de Abril de 2012.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 11,54 Estado R$ 3,28 Ipesp R$ 2,43 Reg.Civil R$ 0,61 Trib.Justiça R$ 0,61 Total R$ 18,44

R.18-M.39.025.- HIPOTECA.- Araras, 04 de Setembro de 2012.- Hipotecantes:- IVAN FABIO DE OLIVEIRA ZURITA, e sua mulher, BEATRICE BOLLIGER ZURITA, já qualificados.- Credor:- BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A, com sede em São paulo, a Av. Brigadeiro Faria Lima, 4440, 1º / 5º andar, Itaim Bibi, CNPJ 07.450.604/0001-89. Título: Hipoteca. Forma do Título: Escritura Pública de Constituição de Hipoteca, lavrada em 17/07/2012, no 12º Tabelião de São Paulo, livro 3033, pág. 19/32, prenotada sob nº 68186, em 07/08/2012.- Valor:- R$ 10.658.000,00 (dez milhões, seiscentos e cinquenta e oito mil reais).- Condições:- No título consta que, nos termos do Instrumento Particular de Assunção, Confissão de Dívida e Estipulação de Condições para Liquidação e Outras Avenças, firmado em 17/07/2012, AGROZ – ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, CNPJ nº 06.596.908/0001-23, denominada simplesmente assumtora, assumiu todas as obrigações que o Hipotecante IVAN FABIO DE OLIVEIRA ZURITA, tinha junto ao Credor, decorrentes de: (I) Cédula de Crédito Bancário 1174847, emitida em 09/02/2012, no valor principal de R$2.900.000,00; e, (II) Cédula de Crédito Bancário 1104283, emitida em 13/07/2010, no valor principal de R$7.500.000,00. Em decorrência dessa assunção, a assuntora, AGROZ – ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, confessou dever ao Credor a importância de R$10.658.000,00, que será paga em uma única parcela, no dia 16/08/2012, acrescida de juros remuneratórios de 1% ao mês e atualizada monetariamente de acordo com o índice de variação do CDI – Certificado de Depósito Bancário, a contar de 17/07/2012. Os hipotecantes, no ato da escritura, declararam-se devedores solidários de todas as obrigações assumidas pela Assuntora.- Garantia:- Em garantia de todas as obrigações decorrentes do Contrato, os Hipotecantes dão em hipoteca ao Credor, os imóveis das matrículas 36.007, 36.008, 39.024 e 39.025, livro 2-Registro Geral. Demais condições na forma do título. Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 2.772,81 Estado R$ 788,05 Ipesp R$ 583,75 Reg.Civil R$ 145,94 Trib.Justiça R$ 145,94 Total R$ 4.436,50

Av.19-M.39.025.- CANCELAMENTO.- Em virtude da Autorização de Cancelamento de Hipoteca, assinada na cidade de São Paulo, em 20/08/2012, pelos Administradores do Banco Industrial e Comercial, agente daquela cidade, endereçada a esta Serventia, prenotada sob nº 69895, em 20/09/2012, fica cancelada a hipoteca cedular instituída pelo registro nº 02, desta matrícula. Araras, 24 de Setembro de 2012.- Eu,

(continuação no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA nº 001-VERSO.-

José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 156,00 Estado R$ 44,34 Ipesp R$ 32,84 Reg.Civil R$ 8,21 Trib.Justiça R$ 8,21 Total R$ 249,60

Av.20-M.39.025.- CANCELAMENTO:- Em virtude da Autorização de Cancelamento de Hipoteca, assinada na cidade de São Paulo, em 20/08/2012, pelos Administradores do Banco Industrial e Comercial, agência daquela cidade, endereçada a esta Serventia, prenotada sob nº 69896, em 20/09/2012, fica cancelada a hipoteca cedular instituída pelo registro nº 06, desta matrícula. Araras, 24 de Setembro de 2012.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 224,83 Estado R$ 66,74 Ipesp R$ 49,44 Reg.Civil R$ 12,36 Trib.Justiça R$ 12,36 Total R$ 375,73

R.21-M.39.025.- HIPOTECA:- Araras, 24 de Setembro de 2012.- Cédula de Crédito Bancário nº 1195902, prenotada sob nº 69900, em 20/09/2012, com vencimento para 16/01/2018 (prazo de 1975 dias), no valor de R$ 1.970.000,00, emitida nesta cidade, em 20/08/2012, apresentada juntamente com Anexo da mesma data, emitida por AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 05.596.908/0001-23, com sede neste município, a Rua Santa Cruz, nº 75, tendo como outorgantes da garantia real, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, e sua mulher, BEATRICE BOLLIGER ZURITA, já qualificados, a favor do BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A, inscrito no CNPJ sob nº 07.450.604/0001-89, pagável na cidade de São Paulo, incidindo encargos financeiros flutuantes - 100% da Taxa Média Diária do CDI - base over - (Depósito Interfinanceiro), divulgada pela CETIP e publicada pelos veículos de comunicação de ampla divulgação; Taxa de juros efetiva: 0,35% ao mês; 4,25% ao ano, tendo como garantia, em hipoteca cedular de segundo grau e sem concorrência de terceiros, os imóveis das matrículas 36.007, 36.008, 39.024 e 39.026, todas do livro 2 de Registro Geral, desta Serventia.- Demais condições, na forma da cédula.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 1.120,13 Estado R$ 318,36 Ipesp R$ 235,82 Reg.Civil R$ 58,95 Trib.Justiça R$ 58,95 Total R$ 1.792,21

Av.22-M.39.025.- Aditivo.- Averbação do Instrumento Particular de Aditamento ao Instrumento de Assunção, Confissão de Dívida e Estipulação de Condições Para Sua Liquidação e Outras Avenças, assinado nesta cidade, em 20/08/2012, prenotado sob nº 70.226, em 10/10/2012, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes de comum acordo, pelo presente Instrumento de Aditamento e melhor forma de direito, resolveram prorrogar a data do vencimento do saldo devedor, da hipoteca objeto do R.18 desta matrícula, na data do presente instrumento a R$ 8.670.550,00 (oito milhões, seiscentos e setenta e três mil, quinhentos e cinquenta reais), para o dia 21/08/2013.- Demais condições, na forma do aditivo. Araras, 16 de outubro de 2012 Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 11,51 Estado R$ 3,28 Ipesp R$ 2,43 Reg.Civil R$ 0,61 Trib.Justiça R$ 0,61 Total R$ 18,44

Av.23-M.39.025.- Aditivo: Averbação do Instrumento Particular de Segundo Aditamento ao Instrumento de Assunção, Confissão de Dívida e Estipulação de Condições Para Sua Liquidação e Outras Avenças, assinado nesta cidade, em 21/09/2012, prenotado sob nº 70.227, em 10/10/2012, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes de comum acordo, pelo presente Instrumento de Segundo Aditamento e melhor forma de direito, resolveram prorrogar a data do vencimento do saldo devedor, da hipoteca objeto do R.18 desta matrícula, na data do presente instrumento correspondente a R$ 8.679.029,63 (oito milhões, seiscentos e setenta e nove mil, vinte e nove reais e sessenta e três centavos), para o dia 20/08/2012.- Demais condições, na forma do aditivo. Araras, 16 de Outubro de 2012.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.- Av.24.-

Oficial R$ 11,51 Estado R$ 3,28 Ipesp R$ 2,43 Reg.Civil R$ 0,61 Trib.Justiça R$ 0,61 Total R$ 18,44

continua na folha 025-C.-

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA Nº 004.-

MATRÍCULA Nº 39.025 | FOLHAS Nº 025-C

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL
(Continuação)

Av.24-M.39.025:- Aditivo.- Averbação do Instrumento Particular de Terceiro Aditamento ao Instrumento de Assunção, Confissão de Dívida e Estipulação de Condições Para Sua Liquidação e Outras Avenças, assinado nesta cidade, em 20/09/2012, prenotado sob nº 70.228, em 10/10/2012, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes de comum acordo, pelo presente Instrumento de Terceiro Aditamento e melhor forma de direito resolveram prorrogar a data do vencimento do saldo devedor da hipoteca objeto do R.18 desta matrícula, na data do presente instrumento correspondente a R$ 7.900.000,00 (sete milhões e novecentos mil reais), para o dia 22/10/2012.- Demais condições, na forma do aditivo.- Araras, 16 de Outubro de 2.012.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 11,51 Estado R$ 3,28 Ipesp R$ 2,43 Reg.Civil R$ 0,61 Trib.Justiça R$ 0,61 Total R$ 18,44

R.25-M.39.025: Hipoteca. Araras, 16 de outubro de 2012. Cédula de Crédito Bancário 1198455, prenotada sob nº 70.229, em 10/10/2012, com vencimento para 20/02/2018 (prazo de 1979 dias), no valor de R$ 988.000,00, emitida nesta cidade, em 20/09/2012, apresentada juntamente com Anexo da mesma data, emitida por AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 05.586.908/0001-23, com sede nesta cidade à Rua Santa Cruz, 75, tendo como outorgantes da garantia real, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, e sua mulher, BEATRICE BOLLIGER ZURITA, já qualificados, a favor do BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A, inscrito no CNPJ sob nº 07.450.604/0001-89, pagável na cidade de São Paulo, incidindo encargos financeiros futuantes - 100% da Taxa Média Diária do CDI - base over - (Depósito Interfinanceiro), divulgada pela CETIP e publicada pelos veículos de comunicação de ampla divulgação; Taxa de juros efetiva: 0,35% ao mês; 4,28% ao ano, tendo como garantia, em hipoteca cedular de terceiro grau e sem concorrência de terceiros, os imóveis das matrículas 38.007, 38.008, 39.024 e 39.025, todas do livro 2 de Registro Geral, desta Serventia.- Demais condições, na forma da cédula.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 956,47 Estado R$ 271,84 Ipesp R$ 201,36 Reg.Civil R$ 50,34 Trib.Justiça R$ 50,34 Total R$ 1.530,35

Av.26-M.39.025:- Aditivo.- Averbação do Instrumento Particular de Quarto Aditamento ao Instrumento de Assunção, Confissão de Dívida e Estipulação de Condições Para Sua Liquidação e Outras Avenças, assinado nesta cidade, em 19/10/2012, prenotado sob nº 70.495, em 01/11/2012, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes de comum acordo, pelo presente Instrumento de Quarto Aditamento e melhor forma de direito resolveram prorrogar a data do vencimento do saldo devedor da hipoteca objeto do R.18 desta matrícula, na data do presente instrumento correspondente a R$ 7.060.000,00 (sete milhões e sessenta mil reais), para o dia 19/11/2012.- Demais condições, na forma do aditivo.- Araras, 06 de Novembro de 2.012.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 11,51 Estado R$ 3,28 Ipesp R$ 2,43 Reg.Civil R$ 0,61 Trib.Justiça R$ 0,61 Total R$ 18,44

R.27-M.39.025:- HIPOTECA.- Araras, 06 de Novembro de 2012.- Cédula de Crédito Bancário 1201992, prenotada sob nº 70496, em 01/11/2012, com vencimento para 19/03/2018 (prazo de 1977 dias), no valor de R$988.000,00, emitida nesta cidade, em 19/10/2012, apresentada juntamente com Anexo da mesma data, emitida por AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 05.586.908/0001-23, com sede nesta cidade à Rua Santa Cruz, 75, tendo como outorgantes da garantia real, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, e sua mulher, BEATRICE BOLLIGER ZURITA, já qualificados, a favor do BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A, com CNPJ nº 07.450.604/0001-89, pagável na cidade de São Paulo, incidindo encargos financeiros futuantes - 100% da Taxa Média Diária do CDI - base over - (Depósito Interfinanceiro), divulgada pela CETIP e publicada pelos veículos de comunicação de ampla divulgação; Taxa de juros efetiva: 0,35% ao mês; 4,28% ao ano, tendo como garantia, em hipoteca cedular de quarto grau e sem concorrência de terceiros, os imóveis das matrículas 38.007, 38.008, 39.024 e 39.025, todas do livro 2 de

(continuação no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA nº 004-VERSO.-

Registro Geral desta Serventia.- Demais condições, na forma da cédula.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 995,47 Estado R$ 271,84 Ipesp R$ 201,36 Reg.Civil R$ 50,34 Trib.Justiça R$ 50,34 Total R$ 1.530,35

Av.28-M.39.025.- Aditivo. Averbação do Instrumento Particular de Quinto Aditamento ao Instrumento de Assunção, Confissão de Dívida e Estipulação de Condições Para Sua Liquidação e Outras Avenças, assinado nesta cidade, em 23/11/2012, prenotado sob nº 41048, em 11/12/2012, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes de comum acordo, pelo presente Instrumento de Quinto Aditamento e melhor forma de direito resolveram prorrogar a data do vencimento do saldo devedor da hipoteca objeto do R.18 desta matrícula, na data do presente instrumento correspondente a R$ 5.252.000,00, para o dia 22/01/2013.- Demais condições, na forma do Aditivo.- Araras, 14 de Dezembro de 2012.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 11,51 Estado R$ 3,28 Ipesp R$ 2,43 Reg.Civil R$ 0,61 Trib.Justiça R$ 0,61 Total R$ 18,44

R.29-M.39.025.- Hipoteca: Araras, 14 de dezembro de 2012. Cédula de Crédito Bancário 1206190, prenotada sob nº 71049, em 11/12/2012, com vencimento para 23/04/2018 (prazo de 1977 dias), no valor de R$1.976.000,00, emitida nesta cidade, em 23/11/2012, apresentada juntamente com Anexo da mesma data, emitida por AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 05.596.908/0001-23, com sede nesta cidade a Rua Santa Cruz, 75, tendo como outorgantes da garantia real, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, e sua mulher, BEATRICE BOLLIGER ZURITA, já qualificados, a favor do BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A, CNPJ nº 07.450.604/0001-89, pagável na cidade de São Paulo, incidindo encargos financeiros flutuantes - 100% da Taxa Média Diária do CDI - base over - (Depósito Interfinanceiro), divulgada pela CETIP e publicada pelos veículos de comunicação de ampla divulgação; Taxa de juros efetiva: 0,35% ao mês; 4,28% ao ano, tendo como garantia, em hipoteca cedular de quinto grau e sem concorrência de terceiros, os imóveis das matrículas 36.007, 36.008, 39.024 e 39.025, todas do livro 2 da Registro Geral, desta Serventia.- Demais condições, na forma da cédula. Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 1.120,13 Estado R$ 316,36 Ipesp R$ 235,82 Reg.Civil R$ 58,95 Trib.Justiça R$ 58,95 Total R$ 1.792,21

R.30-M.39.025.- Hipoteca: Araras, 21 de fevereiro de 2013. Cédula de Crédito Bancário número 1212354 prenotada sob nº 71996, em 18/02/2013, com vencimento para 22/06/2018 (prazo de 1977 dias), no valor de R$ 5.680.000,00, emitida nesta cidade, em 22/01/2013, apresentada juntamente com Anexo da mesma data, emitida por AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 05.596.908/0001-23, com sede nesta cidade a Rua Santa Cruz, nº 75, tendo como outorgantes da garantia real, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, e sua mulher, BEATRICE BOLLIGER ZURITA, já qualificados, a favor do BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A, CNPJ nº 07.450.604/0001-89, pagável na praça de São Paulo, incidindo encargos financeiros flutuantes - 100% da Taxa Média Diária do CDI - base over - (Depósito Interfinanceiro), divulgada pela CETIP e publicada pelos veículos de comunicação de ampla divulgação; Taxa de juros efetiva: 0,35% ao mês; 4,28% ao ano, tendo como garantia, em hipoteca cedular de quinto grau e sem concorrência de terceiros, os imóveis das matrículas 36.007, 36.008, 39.024 e 39.025, todas do livro 2 de Registro Geral, desta Serventia.- Demais condições, na forma dos títulos.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 3.084,58 Estado R$ 892,46 Ipesp R$ 438,86 Reg.Civil R$ 109,72 Trib.Justiça R$ 109,72 Total R$ 3.335,34

Av.31-M.39.025.- PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS.- Pelo r.Ofício datado de 28/03/2014, expedido nos autos do processo nº 1035340-28.2013.8.26.0100, requerido por SCHAHIN ATIVOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A, inscrita no CNPJ sob nº 08.243.607/0001-04, em face de Ivan Fábio de Oliveira Zurita, CPF n. 623.852.408/15 e outros, 12ª Vara Cível

continua na folha 025-D.-

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA Nº 005.-

MATRÍCULA Nº 39.025 — FOLHAS nº 025-D

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (CONTINUAÇÃO)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

- Foro Central Cível, São Paulo, Capital, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Fernando José Cúnico, código 7D7400, prenotado sob n. 77.292, em 28/02/2014, é feita a presente averbação para ficar constando nas matrículas números 29766, 28542, 28691, 29074, 29647, 29649, 35579, 12600, 40457, 40458, 40459, 40460, 40461, 40462, 40463, 40464, 40465, 40468, 40469, 40486, 40487, 5623, 38007, 38008, 39024, 39025, 5519, 5518, 24355, 34605, 34606, 34607, 34609, 4208, 35154, 42894, 38514, 20835 e 38305, a existência de protesto contra alienação de bens, a fim de conferir insuscetível cética a terceiros a respeito do aludido protesto.- Araras, 01 de Abril de 2014.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 12,59 Estado R$ 3,58 Ipesp R$ 2,65 Reg Civil R$ 0,66 Trib Justiça R$ 0,66 Total R$ 20,14

Av.32-M.39.025 - SUSPENSÃO DO PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS.- Em virtude do Ofício da 17ª Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça de São Paulo, expedido em 11/07/2014, nos autos do Mandado de Segurança n.º 2104889-83.2014.8.26.0000 - Origem n.º 1035340-28.2013.8.26.0100, tendo como impetrante AGROZ ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA., como impetrado o MM. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CIVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO e como interessado SCHAHIN ATIVOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A., apresentados com requerimento de 11/07/2014, prenotados sob n.º 79188, em 14/07/2014, é feita a presente averbação para constar que por r. Despacho proferido em 07/07/2014 pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Relator, Souza Lopes, foi SUSPENSO liminarmente o cumprimento da ordem de averbação de protesto contra alienação de bens, objeto da averbação sob número 31, desta matrícula, até decisão final.- Araras, 21 de Julho de 2014.- Eu, , Marco Antonio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 12,59 Estado R$ 3,58 Ipesp R$ 2,65 Reg Civil R$ 0,66 Trib Justiça R$ 0,66 Total R$ 20,14

Av.33-M.39.025 - ARROLAMENTO DE BENS.- O imóvel desta matrícula, foi objeto de ARROLAMENTO, pelo Ministério da Fazenda – Receita Federal (requisição 14.00.01.09.29), e, nos termos do art. 9º do Decreto Lei 2303, de 21/11/86, observada a conversão a que se refere o inciso I do art. 3º, da Lei 8383, de 30/12/91, e o art. 30 da Lei 9249, de 26/12/95, ocorrendo alienação, transferência ou oneração, será objeto de comunicação via ofício à Unidade da Secretaria da Receita Federal do Brasil, no prazo de 48 horas.- Averbação feita conforme Ofício/Comunicação datado de 24/10/2014, assinado digitalmente por Edward Akiharu Ishikawa – Matrícula 1293957 – Certificado Digital nº 09A806700FDA5D70B1952E0BCA5084E6E0DE4D9.- Prenotação nº 80865, de 27/10/2014.- Araras, 30 de Outubro de 2014.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Av.34-M.39.025 - CESSAÇÃO DA SUSPENSÃO DO PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS.- Em virtude do Ofício n.º 5.542/2014 da 17ª Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça de São Paulo, expedido em 23/10/2014, nos autos do Mandado de Segurança n.º 2120112-76.2014.8.26.0000 (nº 2085988-67.2014.8.26.0000 - Origem n.º 0254492-08.2007.8.26.0100) - 12ª V.C. do Foro Central de São Paulo, tendo como impetrante, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, como impetrado, o MM. Juiz de Direito da 12.ª Vara Cível do Foro Central da comarca de São Paulo, e como interessado, SCHAHIN ATIVOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A, prenotado sob nº 81036, em 06/11/2014, é feita a presente averbação para constar que por V. Acordão proferido nos autos de Mandado de Segurança em 15/10/2014 pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Relator Afonso Braz, foi por votação unânime, DENEGADA a segurança, restabelecendo, portanto, o Protesto Contra Alienação de Bens objeto da averbação sob nº 31, desta matrícula.- Araras, 10 de novembro de 2014.- Eu, Rogério Natal Uccella, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Av.35.-

(continua no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

MATRÍCULA nº 39.025, FICHA n.º 005-verso

Av.35-M.39.025.- CANCELAMENTO.- Em virtude da requisição para cancelamento de arrolamento de bens e direitos n.º 16.00.02.98.14, de 22/07/2016, assinada digitalmente por Cláudia Olivia Bastos Magnago, Delegada da Receita Federal do Brasil em São Paulo/SP., e relativa ao processo n.º 19515.720110/2014-23, prenotada sob n.º 91545, em 29/07/2016, fica CANCELADA a averbação do arrolamento de bens, sob n.º 33 desta matrícula.- Eu, , Marco Antônio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____ Antônio Roberto de Souza Valle.-

Av.36-M.39.025.- AJUSTAMENTO.- Nos termos do artigo 213, § 1º, da Lei Federal n.º 6015/73 - Lei dos Registros Públicos, inciso I, letra "a" e a vista do documento que deu origem a averbação n.º 35, é feita a presente averbação para ficar consignado como data do ato praticado o dia 04 de agosto de 2.016.- Araras, 08 de agosto de 2016.- Eu, , Marco Antônio Zorzenon, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____ Antônio Roberto de Souza Valle.-

R.37-M.39.025.- PENHORA.- O imóvel desta matrícula, foi penhorado para garantir a execução de dívida no valor de R$ 101.598.108,21 (cento e um milhões, quinhentos e noventa e seis mil, cento e oito reais e vinte e um centavos), conforme certidão para registro de Penhora Online, protocolo PH000136209, expedida em 29/08/2016, as 15:57:33 hs, pelo 7º Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, São Paulo, dos autos da ação de execução civil, processo n. 1010966-052014, prenotada sob nº 92221, em 29/08/2016, tendo como exequente, ERBA PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ sob nº 17.820.679/0001-68; como executados, 01) AGROZ - AGRÍCOLA ZURITA S/A, CNPJ sob nº 00.768.764/0001-92; 02) AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, CNPJ sob nº 05.596.908/0001-23; 03) IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF nº 623.852.408-15; e, como terceiro, BANCO PINE S/A, CNPJ sob nº 62.144.175/0001-20. Nomeado fiel depositário o executado Ivan Fábio de Oliveira Zurita.- Araras, 25 de outubro de 2016.- Eu, , Rogerio Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

Rogério Natal Uccella
Substituto

O Oficial, _____ Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 1.803,14 Estado R$ 455,63 Ipesp R$ 234,90 Reg.Civil R$ 84,36 Trib.Justiça R$ 110,03 M.P. R$ 76,95 Total R$ 2.565,03

CERTIDÃO

CERTIFICO que esta cópia tem valor de certidão, conforme faculta o § 1º, do artigo 19, da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, expressando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES, até o dia útil imediatamente anterior à presente data. Serve a presente como certidão VINTENÁRIA no caso da abertura da matrícula ou registro anterior ter sido feito há mais de 20 anos (Prov. 20/93 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DJE de 11/11/1991, que alterou o item 47 do cap. XX das Normas de Serviço da mesma Corregedoria). **CERTIFICO** mais e finalmente, que o último ato praticado na matrícula a que alude a presente certidão é o constante do REGISTRO nº 37. O referido é verdade e dá fé. Araras, 10 de outubro de 2017.

Dijalmes Lucas Ramos - Escrevente

EMOLUMENTOS E RECOLHIMENTOS
Valor cobrado pela Certidão:

Emolumentos	29,00
Estado	8,61
Custeios	5,80
Registro Civil	1,60
M.P.	1,45
Tribunal Justiça	1,16
TOTAL	49,62

Custas, Estado e Contribuições Previdenciárias recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil, Tribunal de Justiça e Ministério Público repassados aos órgãos arrecadadores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C38.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO



ÁREA RURAL

Estrada Municipal ARR-122 – Margens do Ribeirão das Araras – Faz. Miradouro

Zona Rural

ARARAS/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Sumário

1. PRELIMINARES 4
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO 4
3. TITULAÇÃO DO IMÓVEL 5
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 5
4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL 6
4.1. DESCRIÇÃO DA FAZENDA 6
4.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 8
4.2.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO 8
4.2.2. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO. 8
5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO 9
5.1. METODOLOGIA APLICADA 9
5.2. PESQUISA DE MERCADO 10
5.3. TRATAMENTO DE DADOS 12
5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO DA ÁREA 13
PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO ANEXO AO LAUDO. 13
5.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 14
6. ANEXOS 16

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializada em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Legal, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal n° 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n,° 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edilícios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

1. PRELIMINARES

- **Projeto: 877217;**
- **Solicitante: AGROZ ADMINISTRADORA DE BENS**;
- **Objeto:** Área Rural – Faz. Miradouro;
- **Objetivo**: Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Estrada Municipal ARR-122, Margens do Ribeirão das Araras – Faz. Miradouro, cidade de Araras - SP.
- **Data**: Fevereiro de 2018.
- **Finalidade**: Determinação do Valor de Mercado.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR
VALOR DE MERCADO	**R$ 24.300.000,00** (Vinte e Quatro Milhões e Trezentos Mil Reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante forneceu cópia da matricula n° 55.737, 55.736 expedidas pelo Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Araras-SP. Cópia do referido documento encontra-se anexo ao laudo.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, quanto à titularidade, ônus, encargos e restrições.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando, apresentam algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, o imóvel avaliando está situado em região destinada a atividades rurais de agricultura. Conta com boa infraestrutura e fácil acesso as rodovias que ligam a região urbana da cidade.

Quanto às características intrínsecas, o imóvel é favorecido devido a infraestrutura da região, topografia leve acidentada, recursos hídricos, superfície seca, e tipo de solo, excelente para os fins a qual é destinada.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção de médio a curto prazo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1. DESCRIÇÃO DA FAZENDA

O imóvel avaliando possui topografia parte plana e parte ondulada. Seu formato é regular, com área total de 356,93 hectares. Abaixo memorial fotográfico de imóvel;






Detalhes Gerais da Fazenda

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br







Detalhes Gerais da Fazenda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.2.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando se tem acesso através pela Estrada Municipal ARR-122, Margens do Ribeirão das Araras - Araras - SP. Via de acesso por estrada de terra compactada de ótima qualidade.

As condições de acesso à região são favoráveis.

O trafego de pessoas e veículos no logradouro é de baixa intensidade.

4.2.2. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Socioeconômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação rural.

O padrão construtivo das casas e prédios na vizinhança é normal e o nível socioeconômico da região é médio.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

5.1. METODOLOGIA APLICADA

Foi empregado na presente avaliação o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido conforme segue:

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-1 e 3: 2011.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como a amostra do mercado.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.2. PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

"No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível". Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhantes.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;

- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios,

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

entre outros);

- Padrão construtivo semelhante;

- Estado de conservação e obsoletismo similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros *de* entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.3. TRATAMENTO DE DADOS

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas.

Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros.

Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses. Foi dispensado à amostra o tratamento cientifico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maior, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR14653-1e2: 2011.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO DA ÁREA

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR14653-1e3: 2011 e, por fim, a interpolação dos atributos do imóvel no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado.

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor justo de mercado para a área do imóvel avaliando, em Fevereiro de 2018, correspondem, por arredondamento, a:

ITEM	VALOR
VALOR DE MERCADO	**R$ 24.300.000,00** (Vinte e Quatro Milhões e Trezentos Mil Reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.6.1. Quanto à fundamentação - Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.2 e 9.3:

> "A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

As avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas, segundo sua fundamentação, conforme os critérios de 9.2 e 9.3.

Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.

Tabela 1 — Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	> 3(K+1) e no mínimo 5	18	>5	9		3
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	0
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotografia	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I.

5.6.2. Quanto à precisão

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo direto de dados de mercado, conforme a tabela 2.

Tabela 2 — Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<30%	30% - 50%	> 50%

O Grau de Precisão alcançado é III.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório;

Anexo 2: Documento Legal;

São Paulo, 15 de Fevereiro de 2018.



AVALOR ENGENHARIA

CREA 1697050

CNPJ 13016939000196

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 01

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ELEMENTOS PESQUISADOS

Ele	Município	Bairro	Área (m²)	Valor de Mercado R$
1	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	7,26	R$ 335.000,00
2	Mogi-Mirim	Zona Rural	30,00	R$ 330.000,00
3	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	84,00	R$ 425.000,00
4	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	48,40	R$ 4.000.000,00
5	Araras	Zona Rural	9,00	R$ 296.000,00
6	Limeira	Pinhal	84,00	R$ 7.500.000,00
7	Limeira	Zona Rural	96,83	R$ 13.000.000,00
8	Limeira	Zona Rural	62,92	R$ 7.000.000,00
9	Araras	Zona Rural	2,00	R$ 300.000,00
10	Campinas	Sousas	300,00	R$ 40.000.000,00
11	Campinas	Nova Aparecida	118,58	R$ 5.000.000,00
12	Leme	Taquari Ponte	41,14	R$ 3.060.000,00

Valor R$/(m²)	Atratividade	Acesso	Contato
R$ 46.143,25	Média	Desfavorável	(19) 3361-9999
R$ 11.000,00	Baixa	Desfavorável	(19) 3861-3007
R$ 5.059,52	Baixa	Desfavorável	(19) 3361-9999
R$ 82.644,63	Média	Favorável	(19) 3361-9999
R$ 32.888,89	Baixa	Desfavorável	(11) 3149-4600
R$ 89.285,71	Média	Favorável	(19) 3461-6040
R$ 134.262,29	Alta	Favorável	(19) 99623-5319
R$ 111.252,38	Alta	Favorável	(19) 2106-4488
R$ 150.000,00	Alta	Favorável	(19) 3561-7161
R$ 133.333,33	Alta	Favorável	(11) 97592-0041
R$ 42.165,63	Baixa	Desfavorável	(11) 4594-1700
R$ 74.380,17	Média	Favorável	(19) 98810-3887

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

TRATAMENTO DE DADOS

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R$/Ha	Área Rural	Atratividade
1	46.143,25	7,26	Médio
2	11.000,00	30,00	Baixo
3	5.059,52	84,00	Baixo
4	82.644,63	48,40	Alto
5	32.888,89	9,00	Baixo
6	89.285,71	84,00	Alto
7	134.262,29	96,83	Muito Alto
8	111.252,38	62,92	Alto
9	150.000,00	5,00	Muito Alto
10	133.333,33	300,00	Muito Alto
11	42.165,63	118,58	Médio
12	74.380,17	41,14	Alto

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

• Valor Unitário R$/Ha: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R$/Ha..

Variáveis Independentes :

• Área Rural : Variável quantitativa que define a área rural do imóvel avaliando, expressa em m².

• Atratividade : Variável independente qualitativa que define a atratividade do imóvel, baseada em outras variáveis.

Classificação :
Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3; Muito Alto = 4;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 12
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 9
Desvio padrão da regressão : 0,4101

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor Unitário R$/Ha)	10,8924	1,0539	9,68%
Ln(Área Rural)	3,7368	1,2388	33,15%
Ln(Atratividade)	0,8283	0,5494	66,34%

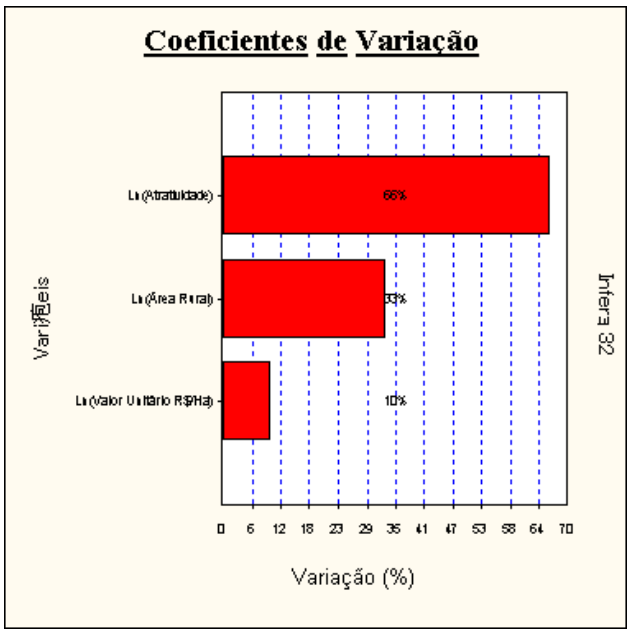
Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 9.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

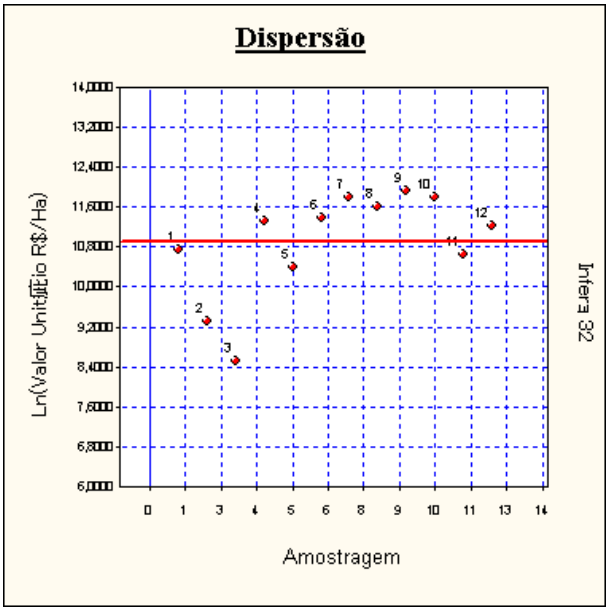
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Distribuição das Variáveis



Dispersão em Torno da Média



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

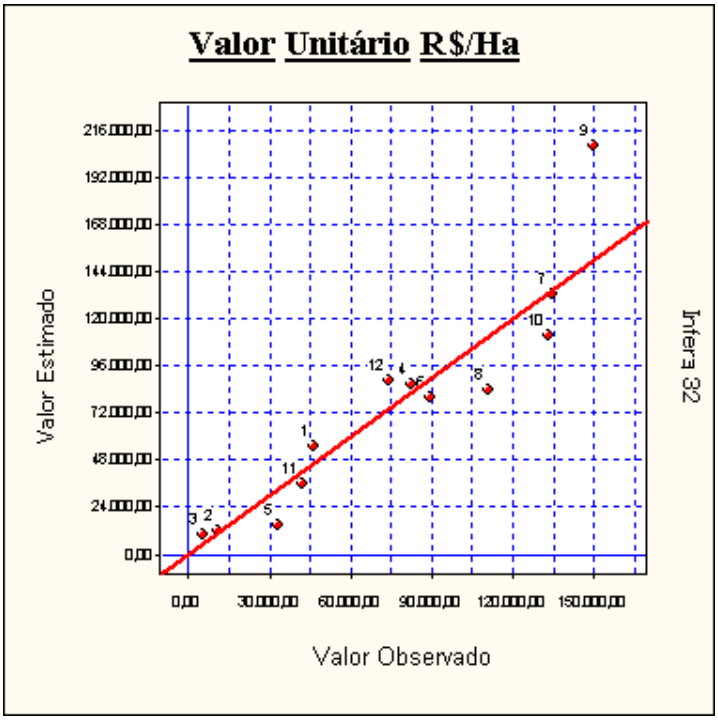
São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário R$/Ha.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	46.143,25	54.638,38	8.495,13	18,4103 %
2	11.000,00	12.264,40	1.264,40	11,4946 %
3	5.059,52	10.494,96	5.435,44	107,4300 %
4	82.644,63	86.662,40	4.017,77	4,8615 %
5	32.888,89	14.715,34	-18.173,55	-55,2574 %
6	89.285,71	79.725,77	-9.559,94	-10,7071 %
7	134.262,29	132.695,30	-1.566,99	-1,1671 %
8	111.252,38	83.289,14	-27.963,24	-25,1350 %
9	150.000,00	207.785,50	57.785,50	38,5237 %
10	133.333,33	111.824,96	-21.508,37	-16,1313 %
11	42.165,63	35.803,94	-6.361,69	-15,0874 %
12	74.380,17	88.820,11	14.439,94	19,4137 %

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Modelo da Regressão

Ln([Valor Unitário R$/Ha]) = 9,9291 - 0,15132 x Ln([Área Rural]) + 1,8457 x Ln([Atratividade])

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Rural	b1 = -0,1513	0,1027	-0,2934	$-9{,}1826 \times 10^{-3}$
Atratividade	b2 = 1,8456	0,2317	1,5252	2,1661

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9360
Valor t calculado ..... : 7,977
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,8761
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,8486

Classificação : Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	10,7045	2	5,3522	31,82
Residual	1,5139	9	0,1682	
Total	**12,2184**	**11**	**1,1107**	

F Calculado : 31,82
F Tabelado : 4,256 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a $8{,}3 \times 10^{-3}$%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Correlações Parciais

	Valor Unitário R$/Ha	Área Rural	Atratividade
Valor Unitário R$/Ha	1,0000	0,0512	0,9199
Área Rural	0,0512	1,0000	0,2380
Atratividade	0,9199	0,2380	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário R$/Ha	Área Rural	Atratividade
Valor Unitário R$/Ha	∞	0,1538	7,038
Área Rural	0,1538	∞	0,735
Atratividade	7,038	0,735	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,0997

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Rural	b1	-1,516	16%	Sim
Atratividade	b2	8,201	$1,8x10^{-3}$%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Estatística dos Resíduos

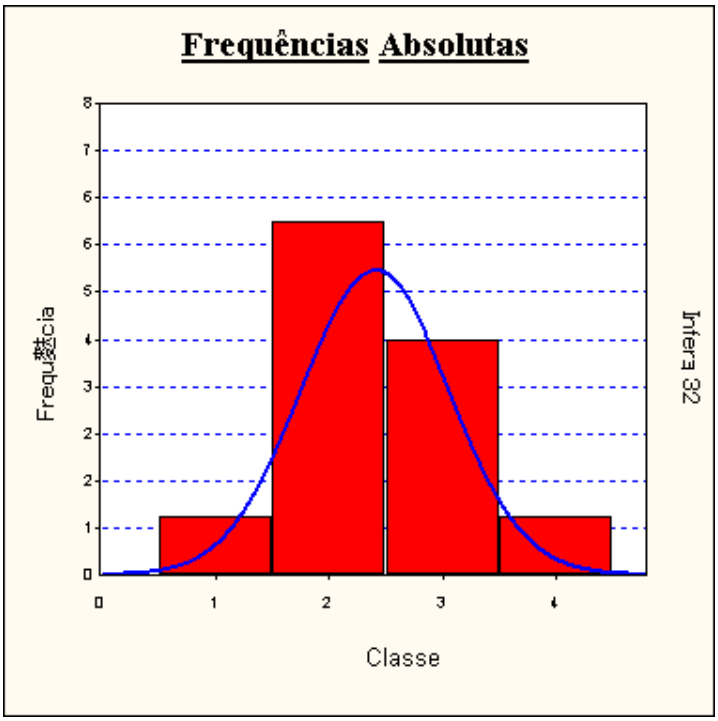
Número de elementos ..... : 12
Graus de liberdade ..... : 11
Valor médio ..... : $-1,0119x10^{-18}$
Variância ..... : 0,1261
Desvio padrão ..... : 0,3551
Desvio médio ..... : 0,2596
Variância (não tendenciosa) ..... : 0,1682
Desvio padrão (não tend.) ..... : 0,4101
Valor mínimo ..... : -0,7296
Valor máximo ..... : 0,8042
Amplitude ..... : 1,5338
Número de classes ..... : 4
Intervalo de classes ..... : 0,3834

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Histograma



Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

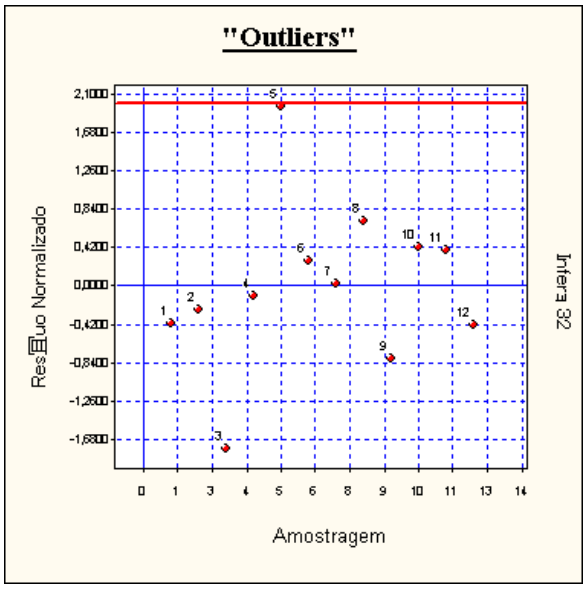
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

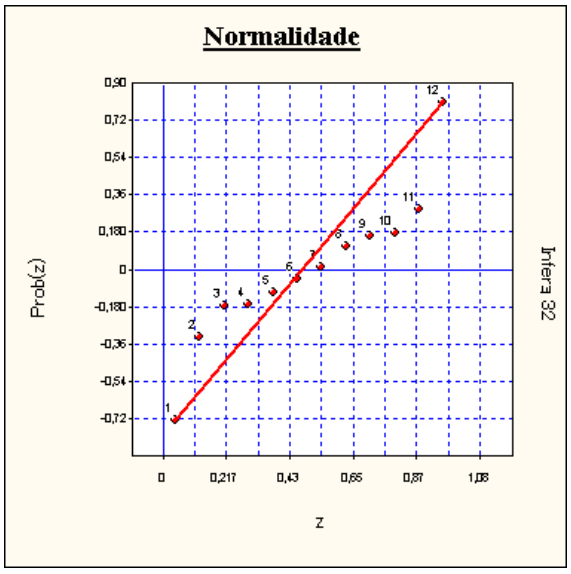
Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Gráfico de Indicação de Outliers



Reta de Normalidade



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,9100
(nível de significância de 5,0%)

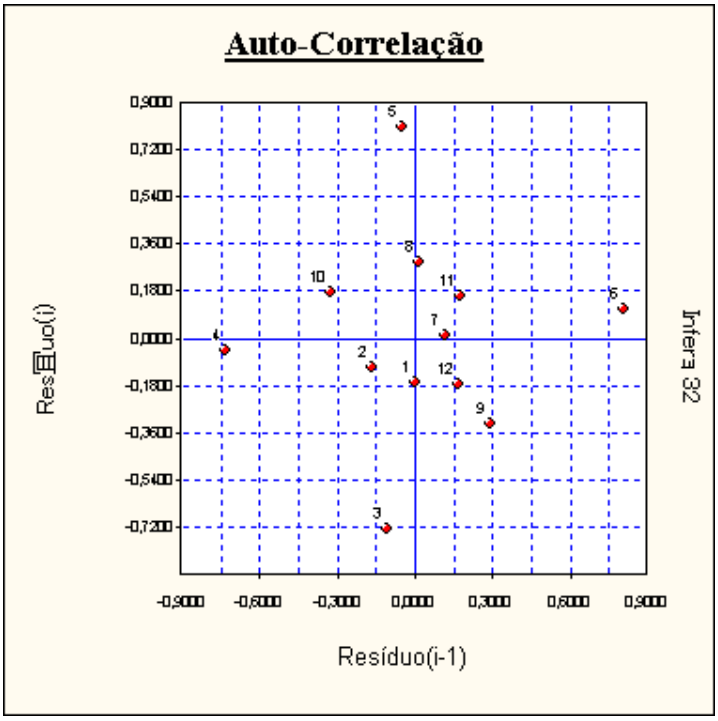
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Rural	5,00	300,00	356,93
Atratividade	Baixo	Muito Alto	Alto

Nenhuma característica da Área Rural sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área Rural .... = 356,93
- Atratividade ...= Alto

Estima-se Valor Unitário R$/Ha da Área Rural = R$/m² 67.929,74

O modelo utilizado foi :

[Valor Unitário R$/Ha] = Exp(9,9291 - 0,15132 x Ln([Área Rural]) + 1,8457 x Ln([Atratividade]))

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo : R$/m² 50.658,27
Máximo : R$/m² 91.089,77

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012)

Para uma Área de Hectare 356,93, teremos:
Valor Justo de Mercado obtido = R$ 24.246.162,09
Valor Justo de Mercado mínimo = R$ 18.081.456,31
Valor Justo de Mercado máximo = R$ 32.521.671,60

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área Rural	5,00	300,00	356,93	Dentro do intervalo	Aprovada
Atratividade	Baixo	Muito Alto	Alto	Dentro do intervalo	Aprovada

**** Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.***
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação
Área Rural	122.184,77	65.756,79	67.929,74	Dentro do intervalo
Atratividade	8.942,15	115.520,25	67.929,74	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
Área Rural	Aprovada
Atratividade	Aprovada

***** Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 20,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, nenhuma variável pode extrapolar o limite amostral.***
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Rural	52.954,57	87.139,79	34.185,22	48,80
Atratividade	62.292,90	74.076,67	11.783,77	17,28
E(Valor Unitário R$/Ha)	35.868,64	128.648,61	92.779,98	12,79
Valor Estimado	50.658,27	91.089,77	40.431,50	27,05

Amplitude do intervalo de confiança: até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 02
DOCUMENTO LEGAL

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

MATRÍCULA Nº 55737 | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL | FICHA 001

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ARARAS - ESTADO DE SÃO PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) Nº 12.055-6
Araras, 17 de maio de 2017

IMÓVEL: Uma gleba de terras, designada GLEBA B, situada neste município, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, destacada da Fazenda Retiro, contendo suas respectivas benfeitorias e culturas, com a área de 137,9607 hectares, perímetro de 6.036,37 metros, com Certificação junto ao SIGEF sob n.º 9bac9f4e-eedd-4f36-81c9-287e4589f7bc, com as medidas e confrontações seguintes: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice ALV-M-2251, de coordenadas (Longitude: -47°14'20.426" , Latitude -22°16'10.968" e Altitude: 625,30 m); deste, segue confrontando pelo carreador com imóvel de matrícula nº 2.038, registrado no 1º C.R.I. de Araras, denominado Fazenda Martinica, de propriedade de Usina Santa Lúcia S/A, com os seguintes azimutes e distâncias: 159°43' e 131,70 m até o vértice ALV-M-2250, (Longitude: -47°14'18.832" , Latitude -22°16'14.584" e Altitude: 620,42 m); 159°31' e 51,72 m até o vértice ALV-M-2249, (Longitude: -47°14'18.200" , Latitude -22°16'16.559" e Altitude: 618,42 m); 159°44' e 159,65 m até o vértice ALV-M-2248, (Longitude: -47°14'16.270" , Latitude -22°16'21.428" e Altitude: 615,42 m); 159°36' e 150,98 m até o vértice ALV-M-2247, (Longitude: -47°14'14.432" , Latitude -22°16'26.028" e Altitude: 610,42 m); 159°45' e 127,97 m até o vértice ALV-M-2246, (Longitude: -47°14'12.885" , Latitude -22°16'29.931" e Altitude: 605,42 m); 159°40' e 166,06 m até o vértice ALV-M-2245, (Longitude: -47°14'10.870" , Latitude -22°16'34.993" e Altitude: 600,42 m); 159°42' e 200,20 m até o vértice ALV-M-2244, (Longitude: -47°14'08.445" , Latitude -22°16'41.097" e Altitude: 595,42 m); 159°46' e 156,09 m até o vértice ALV-M-2243, (Longitude: -47°14'06.560" , Latitude -22°16'45.858" e Altitude: 590,42 m); deste, segue confrontando pela linha ideal com imóvel de matrícula nº 2.038, registrado no 1º C.R.I. de Araras, denominado Fazenda Martinica, de propriedade de Usina Santa Lúcia S/A, com os seguintes azimutes e distâncias: 159°46' e 442,13 m até o vértice ALV-P-2242, (Longitude: -47°14'01.220" , Latitude -22°16'59.344" e Altitude: 572,17 m); deste, segue confrontando com Ribeirão das Araras, respeitando uma Faixa de Domínio da União, com largura de 15,00 metros, com os seguintes azimutes e distâncias: 286°31' e 1,52 m até o vértice GQY-P-1835, (Longitude: -47° 14' 01.273" , Latitude -22°16'59.347" e Altitude: 572,17 m); 286°12' e 18,07 m até o vértice GQY-P-1836, (Longitude: -47°14'01.879" , Latitude -22°16'59.183" e Altitude: 572,23 m); 272°48' e 10,69 m até o vértice GQY-P-1837, (Longitude: -47°14'02.252" , Latitude -22°16'59.166" e Altitude: 572,28 m); 261°52' e 7,93 m até o vértice GQY-P-1838, (Longitude: -47°14'02.523" , Latitude -22°16'59.113" e Altitude: 572,29 m); 292°50' e 9,19 m até o vértice GQY-P-1839, (Longitude: -47°14'02.819" , Latitude -22°16'58.997" e Altitude: 572,30 m); 287°18' e 17,06 m até o vértice GQY-P-1840, (Longitude: -47°14'03.388" , Latitude -22°16'58.832" e Altitude: 572,37 m); 302°33' e 18,00 m até o vértice GQY-P-1841, (Longitude: -47°14'03.918" , Latitude -22°16'58.517" e Altitude: 572,40 m); 314°06' e 6,50 m até o vértice GQY-P-1842, (Longitude: -47°14'04.061" , Latitude -22°16'58.370" e Altitude: 572,46 m); 330°08' e 6,38 m até o vértice GQY-P-1843, (Longitude: -47°14'04.192" , Latitude -22°16'58.190" e Altitude: 572,47 m); 318°56' e 10,20 m até o vértice GQY-P-1844, (Longitude: -47°14'04.425" , Latitude -22°16'57.940" e Altitude: 572,53 m); 317°53' e 5,76 m até o vértice GQY-P-1845, (Longitude: -47°14'04.561" , Latitude -22°16'57.801" e Altitude: 572,54 m); 344°57' e 8,60 m até o vértice GQY-P-1846, (Longitude: -47°14'04.639" , Latitude -22°16'57.531" e Altitude: 572,55 m); 301°33' e 15,46 m até o vértice GQY-P-1847, (Longitude: -47°14'05.099" , Latitude -22°16'57.268" e Altitude: 572,62 m); 315°09' e 5,73 m até o vértice GQY-P-1848, (Longitude: -47°14'05.240" , Latitude -22°16'57.136" e Altitude: 572,63 m); 324°05' e 7,52 m até o vértice GQY-P-1849, (Longitude: -47°14'05.394" , Latitude -22°16'56.938" e Altitude: 572,71 m); 309°15' e 2,77 m até o vértice GQY-P-1850, (Longitude: -47°14'05.469" , Latitude -22°16'56.881" e Altitude: 572,71 m); 291°37' e 6,93 m até o vértice GQY-P-1851, (Longitude: -47°14'05.694" , Latitude -22° 16'56.788" e Altitude: 572,72 m); 298°05' e 5,03 m até o vértice GQY-P-1852, (Longitude: -47°14'05.849" , Latitude -22°16'56.721" e Altitude: 572,72 m); 332°26' e 6,00 m até o vértice GQY-P-1853, (Longitude: -47°14'05.946" , Latitude -22°16'56.548" e Altitude: 572,74 m); 306°01' e 3,50 m até o vértice GQY-P-1854, (Longitude: -47°14'06.045" , Latitude -22°16'56.481" e Altitude: 572,74 m); 316°06' e 11,36 m até o vértice GQY-P-1855, (Longitude: -47°14'06.320" , Latitude -22°16'56.215" e Altitude: 572,76 m); 313°29' e 19,89 m até o vértice GQY-P-1856, (Longitude: -47°14'06.824" , Latitude -22°16'55.770" e Altitude: 572,79 m); 332°55' e 11,95 m até o vértice GQY-P-1857, (Longitude: -47°14'07.014" , Latitude -22°16'55.424" e Altitude: 572,84 m); 308°56' e 13,47 m até o vértice GQY-P-1858, (Longitude: -47°14'07.380" , Latitude -22°16'55.149" e Altitude: 572,86 m); 325°17' e 6,44 m até o vértice GQY-P-1859, (Longitude: -47°14'07.506" , Latitude -22°16'54.977" e Altitude: 572,87 m); 244°00' e 4,49 m até o vértice GQY-P-1860, (Longitude: -47°14'07.649" , Latitude -22°16'55.041" e Altitude: 572,88 m); 334°35' e 16,28 m até o vértice GQY-P-1861, (Longitude: -47° 14' 07.893" , Latitude -22°16'54.563" e Altitude: 572,93 m); 311°04' e 13,86 m até o vértice GQY-P-1862, (Longitude: -47°14'08.256" , Latitude -22°16'54.267" e Altitude: 572,98 m); 348°16' e 3,80 m até o vértice GQY-P-1863, (Longitude: -47°14'08.285" , Latitude -22°16'54.146" e Altitude: 572,99 m); 316°56' e 10,19 m até o vértice GQY-P-1864, (Longitude: -47°14'08.528" , Latitude -22°16'53.904" e Altitude: 573,04 m); 309°33' e 5,94 m até o vértice GQY-P-1865, (Longitude: -47°14'08.686" , Latitude -22°16'53.781" e Altitude: 573,06 m); 337°58' e 6,34 m até o vértice GQY-P-1866, (Longitude: -47°14'08.771" , Latitude -22°16'53.590" e Altitude:

(continua no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

MATRÍCULA nº 55.737, FICHA Nº 001-VERSO

573,10 m); 321º02' e 20,81 m até o vértice GQY-P-1887, (Longitude: -47°14'09.228" , Latitude -22°16'53.064" e Altitude: 573,17 m); 327º54' e 13,04 m até o vértice GQY-P-1888, (Longitude: -47°14'09.470" , Latitude -22°16'52.705" e Altitude: 573,20 m); 357º34' e 6,10 m até o vértice GQY-P-1889, (Longitude: -47°14'09.479" , Latitude -22°16'52.507" e Altitude: 573,20 m); 303º38' e 9,94 m até o vértice GQY-P-1870, (Longitude -47°14'09.768" , Latitude -22°16'52.328" e Altitude: 573,20 m); 314º08' e 20,63 m até o vértice GQY-P-1871, (Longitude: -47°14'10.280" , Latitude -22°16'51.861" e Altitude: 573,33 m); 277º22' e 4,79 m até o vértice GQY-P-1872, (Longitude: -47°14'10.451" , Latitude -22°16'51.841" e Altitude: 573,34 m); 297º24' e 9,29 m até o vértice GQY-P-1873, (Longitude: -47°14'10.739" , Latitude -22°16'51.702" e Altitude: 573,34 m); 280º43' e 7,83 m até o vértice GQY-P-1874, (Longitude: -47°14'11.009" , Latitude -22°16'51.743" e Altitude: 573,35 m); 243º06' e 5,17 m até o vértice GQY-P-1875, (Longitude: -47°14'11.170" , Latitude -22°16'51.819" e Altitude: 573,36 m); 197º09' e 6,99 m até o vértice GQY-P-1876, (Longitude: -47°14'11.242" , Latitude -22°16'52.036" e Altitude: 573,37 m); 221º13' e 16,07 m até o vértice GQY-P-1877, (Longitude: -47°14'11.612" , Latitude -22°16'52.425" e Altitude: 573,40 m); 199º31' e 3,43 m até o vértice GQY-P-1878, (Longitude: -47°14'11.652" , Latitude -22°16'52.534" e Altitude: 573,40 m); 216º23' e 9,36 m até o vértice GQY-P-1879, (Longitude: -47°14'11.846" , Latitude -22°16'52.779" e Altitude: 573,40 m); 189º55' e 4,15 m até o vértice GQY-P-1880, (Longitude: -47°14'11.871" , Latitude -22°16'52.912" e Altitude: 573,41 m); 204º57' e 6,52 m até o vértice GQY-P-1881, (Longitude: -47°14'11.967" , Latitude -22°16'53.104" e Altitude: 573,42 m); 182º30' e 3,94 m até o vértice GQY-P-1882, (Longitude: -47°14'11.973" , Latitude -22°16'53.232" e Altitude: 573,45 m); 193º05' e 4,67 m até o vértice GQY-P-1883, (Longitude: -47°14'12.010" , Latitude -22°16'53.380" e Altitude: 573,47 m); 203º 07' e 13,41 m até o vértice GQY-P-1884, (Longitude: -47°14'12.194" , Latitude -22°16'53.781" e Altitude: 573,51 m); 204º18' e 20,66 m até o vértice GQY-P-1885, (Longitude: -47°14'12.491" , Latitude -22°16'54.393" e Altitude: 573,51 m); 217º32' e 27,39 m até o vértice GQY-P-1886, (Longitude: -47°14'13.074" , Latitude -22° 16' 55.096" e Altitude: 573,58 m); 226º13' e 13,52 m até o vértice GQY-P-1887, (Longitude: -47°14'13.415" , Latitude -22°16'55.403" e Altitude: 573,58 m); 233º57' e 7,90 m até o vértice GQY-P-1888, (Longitude: -47°14'13.636" , Latitude -22°16'55.554" e Altitude: 573,58 m); 191º26' e 5,34 m até o vértice GQY-P-1889, (Longitude: -47°14'13.675" , Latitude -22°16'55.724" e Altitude: 573,65 m); 219º34' e 4,63 m até o vértice GQY-P-1890, (Longitude: -47°14'13.778" , Latitude -22°16'55.840" e Altitude: 573,66 m); 180º00' e 2,77 m até o vértice GQY-P-1891, (Longitude: -47°14'13.778" , Latitude -22°16'55.930" e Altitude: 573,66 m); 213º14' e 4,23 m até o vértice GQY-P-1892, (Longitude: -47°14'13.858" , Latitude -22°16'56.045" e Altitude: 573,67 m); 240º 54' e 6,45 m até o vértice GQY-P-1893, (Longitude: -47°14'14.056" , Latitude -22°16'56.147" e Altitude: 573,75 m); 198º50' e 10,73 m até o vértice GQY-P-1894, (Longitude: -47°14'14.177" , Latitude -22°16'56.477" e Altitude: 573,76 m); 231º12' e 4,37 m até o vértice GQY-P-1895, (Longitude: -47°14'14.296" , Latitude -22° 16' 56.566" e Altitude: 573,76 m); 219º51' e 7,01 m até o vértice GQY-P-1896, (Longitude: -47°14'14.453" , Latitude -22°16'56.741" e Altitude: 573,77 m); 247º41' e 5,51 m até o vértice GQY-P-1897, (Longitude: -47° 14' 14.631" , Latitude -22°16'56.809" e Altitude: 573,78 m); 234º44' e 3,89 m até o vértice GQY-P-1898, (Longitude: -47°14'14.742" , Latitude -22°16'56.882" e Altitude: 573,79 m); 243º24' e 8,05 m até o vértice GQY-P-1899, (Longitude: -47°14'14.931" , Latitude -22°16'56.970" e Altitude: 573,80 m); 233º06' e 14,50 m até o vértice GQY-P-1900, (Longitude: -47°14'15.336" , Latitude -22°16'57.253" e Altitude: 573,87 m); 225º50' e 29,69 m até o vértice GQY-P-1901, (Longitude: -47°14'16.085" , Latitude -22°16'57.930" e Altitude: 573,90 m); 218º59' e 13,06 m até o vértice GQY-P-1902, (Longitude: -47°14'16.372" , Latitude -22°16'58.260" e Altitude: 573,97 m); 239º51' e 6,55 m até o vértice GQY-P-1903, (Longitude: -47°14'16.570" , Latitude -22°16'58.367" e Altitude: 573,98 m); 235º40' e 10,37 m até o vértice GQY-P-1904, (Longitude: -47°14'16.869" , Latitude -22°16'58.557" e Altitude: 573,99 m); 244º10' e 8,62 m até o vértice GQY-P-1905, (Longitude: -47°14'17.140" , Latitude -22°16'58.679" e Altitude: 574,02 m); 255º19' e 4,74 m até o vértice GQY-P-1906, (Longitude: -47°14'17.300" , Latitude -22°16'58.718" e Altitude: 574,03 m); 237º58' e 7,83 m até o vértice GQY-P-1907, (Longitude: -47°14'17.532" , Latitude -22°16'58.853" e Altitude: 574,03 m); 229º08' e 8,75 m até o vértice GQY-P-1908, (Longitude: -47°14'17.763" , Latitude -22°16'59.039" e Altitude: 574,04 m); 244º33' e 5,52 m até o vértice GQY-P-1909, (Longitude: -47°14'17.937" , Latitude -22°16'59.116" e Altitude: 574,05 m); 215º09' e 4,33 m até o vértice GQY-P-1910, (Longitude: -47°14'18.024" , Latitude -22°16'59.231" e Altitude: 574,05 m); 242º55' e 10,61 m até o vértice GQY-P-1911, (Longitude: -47°14'18.354" , Latitude -22°16'59.386" e Altitude: 574,06 m); 203º32' e 3,73 m até o vértice GQY-P-1912, (Longitude: -47°14'18.406" , Latitude -22°16'59.499" e Altitude: 574,07 m); 216º24' e 6,08 m até o vértice GQY-P-1913, (Longitude: -47°14'18.532" , Latitude -22° 16' 59.658" e Altitude: 574,08 m); 245º01' e 7,80 m até o vértice GQY-P-1914, (Longitude: -47°14'18.779" , Latitude -22°16'59.765" e Altitude: 574,16 m); 264º18' e 0,50 m até o vértice GQY-P-1915, (Longitude: -47°14'18.796" , Latitude -22°16'59.761" e Altitude: 574,16 m); 224º28' e 3,92 m até o vértice GQY-P-1916, (Longitude: -47°14'18.892" , Latitude -22°16'59.852" e Altitude: 574,18 m); 233º55' e 8,36 m até o vértice GQY-P-1917, (Longitude: -47°14'19.128" , Latitude -22°17'00.012" e Altitude: 574,18 m); 244º13' e 6,30 m até o vértice GQY-P-1918, (Longitude: -47°14'19.326" , Latitude -22°17'00.101" e Altitude: 574,18 m); 224º36' e 4,32 m até o vértice GQY-P-1919, (Longitude: -47°14'19.432" , Latitude -22°17'00.201" e Altitude: 574,18 m); 248º16' e 7,15 m até o vértice GQY-P-1920, (Longitude: -47°14'19.664" , Latitude -22°17'00.267" e Altitude: 574,18 m); 228º52' e 15,43 m até o vértice GQY-P-1921, (Longitude: -47°14'20.070" , Latitude -22°17'00.617"

(continua na ficha 002)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

MATRÍCULA
Nº 55.737
FOLHAS
FICHA 002

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL
(CONTINUAÇÃO)

e Altitude: 574,20 m); 244°34' e 13,47 m até o vértice GQY-P-1922, (Longitude: -47°14'20.495" , Latitude -22° 17' 00.805" e Altitude: 574,26 m); 264°38' e 8,57 m até o vértice GQY-P-1923, (Longitude: -47°14'20.793" , Latitude -22°17'00.831" e Altitude: 574,27 m); 252°39' e 7,02 m até o vértice GQY-P-1924, (Longitude: -47°14'21.027" , Latitude -22°17'00.899" e Altitude: 574,28 m); 266°40' e 14,85 m até o vértice GQY-P-1925, (Longitude: -47°14'21.545" , Latitude -22°17'00.927" e Altitude: 574,36 m); 278°39' e 7,15 m até o vértice GQY-P-1926, (Longitude: -47°14'21.792" , Latitude -22°17'00.882" e Altitude: 574,39 m); 289°02' e 17,54 m até o vértice GQY-P-1927, (Longitude: -47°14'22.371" , Latitude -22°17'00.706" e Altitude: 574,40 m); 297°15' e 22,83 m até o vértice GQY-P-1928, (Longitude: -47°14'23.080" , Latitude -22°17'00.366" e Altitude: 574,47 m); 293° 11' e 9,38 m até o vértice GQY-P-1929, (Longitude: -47°14'23.381" , Latitude -22°17'00.246" e Altitude: 574,48 m); 314°27' e 4,61 m até o vértice GQY-P-1930, (Longitude: -47°14'23.498" , Latitude -22°17'00.141" e Altitude: 574,49 m); 320°27' e 9,53 m até o vértice GQY-P-1931, (Longitude: -47°14'23.708" , Latitude -22° 16'59.902" e Altitude: 574,50 m); 318°53' e 16,37 m até o vértice GQY-P-1932, (Longitude: -47°14'24.084" , Latitude -22°16'59.501" e Altitude: 574,54 m); 329°33' e 8,42 m até o vértice GQY-P-1933, (Longitude: -47°14'24.233" , Latitude -22°16'58.265" e Altitude: 574,55 m); 338°36' e 7,23 m até o vértice GQY-P-1934, (Longitude: -47°14'24.325" , Latitude -22°16'59.046" e Altitude: 574,55 m); 42°33' e 6,10 m até o vértice GQY-P-1935, (Longitude: -47°14'24.181" , Latitude -22°16'58.900" e Altitude: 574,55 m); 37°39' e 11,62 m até o vértice GQY-P-1936, (Longitude: -47°14'23.933" , Latitude -22°16'58.601" e Altitude: 574,55 m); 16°57' e 12,86 m até o vértice GQY-P-1937, (Longitude: -47°14'23.802" , Latitude -22°16'58.201" e Altitude: 574,56 m); 50°18' e 7,51 m até o vértice GQY-P-1938, (Longitude: -47°14'23.600" , Latitude -22°16'58.045" e Altitude: 575,57 m); 35°51' e 16,13 m até o vértice GQY-P-1939, (Longitude: -47°14'23.270" , Latitude -22°16'57.620" e Altitude: 574,58 m); 357°44' e 4,37 m até o vértice GQY-P-1940, (Longitude: -47°14'23.276" , Latitude -22°16'57.478" e Altitude: 574,58 m); 36°07' e 10,59 m até o vértice GQY-P-1941, (Longitude: -47°14'23.058" , Latitude -22° 16'57.200" e Altitude: 574,59 m); 23°00' e 7,62 m até o vértice GQY-P-1942, (Longitude: -47°14'22.954" , Latitude -22°16'56.972" e Altitude: 574,59 m); 48°40' e 4,19 m até o vértice GQY-P-1943, (Longitude: -47° 14'22.844" , Latitude -22°16'56.882" e Altitude: 574,59 m); 27°04' e 4,91 m até o vértice GQY-P-1944, (Longitude: -47°14'22.785" , Latitude -22°16'56.740" e Altitude: 574,59 m); 46°16' e 6,85 m até o vértice GQY-P-1945, (Longitude: -47°14'22.593" , Latitude -22°16'56.586" e Altitude: 574,59 m); 28°23' e 13,59 m até o vértice GQY-P-1946, (Longitude: -47°14'22.360" , Latitude -22°16'56.201" e Altitude: 574,70 m); 35°15' e 8,18 m até o vértice GQY-P-1947, (Longitude: -47°14'22.195" , Latitude -22°16'55.984" e Altitude: 574,72 m); 352° 29' e 11,17 m até o vértice GQY-P-1948, (Longitude: -47°14'22.246" , Latitude -22°16'55.624" e Altitude: 574,73 m); 9°57' e 3,81 m até o vértice GQY-P-1949, (Longitude: -47°14'22.223" , Latitude -22°16'55.502" e Altitude: 574,74 m); 339°37' e 6,99 m até o vértice GQY-P-1950, (Longitude: -47°14'22.308" , Latitude -22° 16'55.289" e Altitude: 574,74 m); 353°53' e 13,98 m até o vértice GQY-P-1951, (Longitude: -47°14'22.360" , Latitude -22°16'54.837" e Altitude: 574,75 m); 327°03' e 26,80 m até o vértice GQY-P-1952, (Longitude: -47° 14'22.869" , Latitude -22°16'54.106" e Altitude: 574,76 m); 317°59' e 14,03 m até o vértice GQY-P-1953, (Longitude: -47°14'23.197" , Latitude -22°16'53.767" e Altitude: 574,77 m); 311°04' e 20,51 m até o vértice GQY-P-1954, (Longitude: -47°14'23.737" , Latitude -22°16'53.329" e Altitude: 574,78 m); 307°32' e 5,95 m até o vértice GQY-P-1955, (Longitude: -47°14'23.902" , Latitude -22°16'53.211" e Altitude: 574,78 m); 293°00' e 5,04 m até o vértice GQY-P-1956, (Longitude: -47°14'24.064" , Latitude -22°16'53.147" e Altitude: 574,78 m); 314°33' e 15,35 m até o vértice GQY-P-1957, (Longitude: -47°14'24.446" , Latitude -22°16'52.797" e Altitude: 574,79 m); 313°31' e 15,99 m até o vértice GQY-P-1958, (Longitude: -47°14'24.851" , Latitude -22°16'52.439" e Altitude: 574,79 m); 329°54' e 9,14 m até o vértice GQY-P-1959, (Longitude: -47°14'25.011" , Latitude -22° 16'52.182" e Altitude: 574,80 m); 306°07' e 11,38 m até o vértice GQY-P-1960, (Longitude: -47°14'25.332" , Latitude -22°16'51.964" e Altitude: 574,81 m); 342°31' e 4,19 m até o vértice GQY-P-1961, (Longitude: -47°14'25.376" , Latitude -22°16'51.834" e Altitude: 574,82 m); 314°05' e 15,43 m até o vértice GQY-P-1962, (Longitude: -47°14'25.783" , Latitude -22°16'51.485" e Altitude: 574,83 m); 320°25' e 7,50 m até o vértice GQY-P-1963, (Longitude: -47°14'25.930" , Latitude -22°16'51.297" e Altitude: 574,83 m); 351°27' e 15,24 m até o vértice GQY-P-1964, (Longitude: -47°14'26.009" , Latitude -22°16'50.807" e Altitude: 574,83 m); 291°49' e 3,39 m até o vértice GQY-P-1965, (Longitude: -47°14'26.119" , Latitude -22°16'50.766" e Altitude: 574,83 m); 309° 07' e 9,41 m até o vértice GQY-P-1966, (Longitude: -47°14'26.374" , Latitude -22°16'50.573" e Altitude: 574,84 m); 269°59' e 2,75 m até o vértice GQY-P-1967, (Longitude: -47°14'26.470" , Latitude -22°16'50.573" e Altitude: 574,84 m); 301°21' e 9,46 m até o vértice GQY-P-1968, (Longitude: -47°14'26.752" , Latitude -22° 16'50.413" e Altitude: 574,86 m); 292°12' e 5,54 m até o vértice GQY-P-1969, (Longitude: -47°14'26.931" , Latitude -22°16'50.345" e Altitude: 574,86 m); 280°52' e 6,35 m até o vértice GQY-P-1970, (Longitude: -47° 14'27.149" , Latitude -22°16'50.306" e Altitude: 574,87 m); 313°07' e 8,12 m até o vértice GQY-P-1971, (Longitude: -47°14'27.305" , Latitude -22°16'50.170" e Altitude: 574,87 m); 275°55' e 14,91 m até o vértice GQY-P-1972, (Longitude: -47°14'27.823" , Latitude -22°16'50.120" e Altitude: 574,88 m); 265°03' e 7,85 m até o vértice GQY-P-1973, (Longitude: -47°14'28.096" , Latitude -22°16'50.142" e Altitude: 574,89 m); 195°08' e

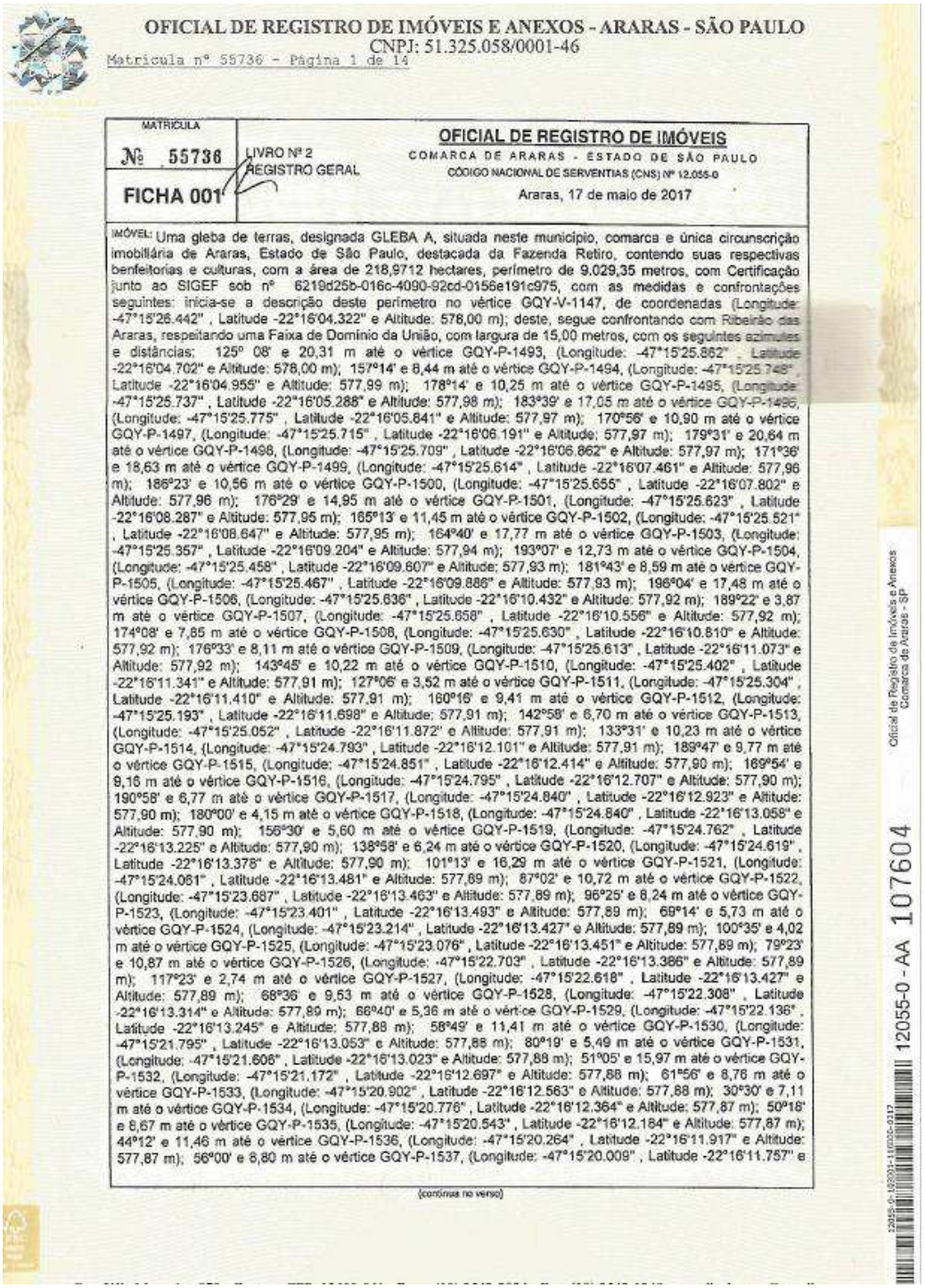
(continua no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - ARARAS - SÃO PAULO
CNPJ: 51.325.058/0001-46
Matrícula nº 55736 - Página 1 de 14

MATRÍCULA Nº 55736 | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL | FICHA 001

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ARARAS - ESTADO DE SÃO PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) Nº 12.055-0
Araras, 17 de maio de 2017

IMÓVEL: Uma gleba de terras, designada GLEBA A, situada neste município, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, destacada da Fazenda Retiro, contendo suas respectivas benfeitorias e culturas, com a área de 218,9712 hectares, perímetro de 9.029,35 metros, com Certificação junto ao SIGEF sob nº 6219d25b-016c-4090-92cd-0156e191c975, com as medidas e confrontações seguintes: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice GQY-V-1147, de coordenadas (Longitude: -47°15'26.442" , Latitude -22°16'04.322" e Altitude: 578,00 m); deste, segue confrontando com Ribeirão das Araras, respeitando uma Faixa de Domínio da União, com largura de 15,00 metros, com os seguintes azimutes e distâncias: 125° 08' e 20,31 m até o vértice GQY-P-1493, (Longitude: -47°15'25.862" , Latitude -22°16'04.702" e Altitude: 578,00 m); 157°14' e 8,44 m até o vértice GQY-P-1494, (Longitude: -47°15'25.748" , Latitude -22°16'04.955" e Altitude: 577,99 m); 178°14' e 10,25 m até o vértice GQY-P-1495, (Longitude: -47°15'25.737" , Latitude -22°16'05.288" e Altitude: 577,98 m); 183°39' e 17,05 m até o vértice GQY-P-1496, (Longitude: -47°15'25.775" , Latitude -22°16'05.841" e Altitude: 577,97 m); 170°56' e 10,90 m até o vértice GQY-P-1497, (Longitude: -47°15'25.715" , Latitude -22°16'06.191" e Altitude: 577,97 m); 179°31' e 20,64 m até o vértice GQY-P-1498, (Longitude: -47°15'25.709" , Latitude -22°16'06.862" e Altitude: 577,97 m); 171°36' e 18,63 m até o vértice GQY-P-1499, (Longitude: -47°15'25.614" , Latitude -22°16'07.461" e Altitude: 577,96 m); 186°23' e 10,56 m até o vértice GQY-P-1500, (Longitude: -47°15'25.655" , Latitude -22°16'07.802" e Altitude: 577,96 m); 176°29' e 14,95 m até o vértice GQY-P-1501, (Longitude: -47°15'25.623" , Latitude -22°16'08.287" e Altitude: 577,95 m); 165°13' e 11,45 m até o vértice GQY-P-1502, (Longitude: -47°15'25.521" , Latitude -22°16'08.647" e Altitude: 577,95 m); 164°40' e 17,77 m até o vértice GQY-P-1503, (Longitude: -47°15'25.357" , Latitude -22°16'09.204" e Altitude: 577,94 m); 193°07' e 12,73 m até o vértice GQY-P-1504, (Longitude: -47°15'25.458" , Latitude -22°16'09.607" e Altitude: 577,93 m); 181°43' e 8,59 m até o vértice GQY-P-1505, (Longitude: -47°15'25.467" , Latitude -22°16'09.886" e Altitude: 577,93 m); 196°04' e 17,48 m até o vértice GQY-P-1506, (Longitude: -47°15'25.636" , Latitude -22°16'10.432" e Altitude: 577,92 m); 189°22' e 3,87 m até o vértice GQY-P-1507, (Longitude: -47°15'25.658" , Latitude -22°16'10.556" e Altitude: 577,92 m); 174°08' e 7,85 m até o vértice GQY-P-1508, (Longitude: -47°15'25.630" , Latitude -22°16'10.810" e Altitude: 577,92 m); 176°33' e 8,11 m até o vértice GQY-P-1509, (Longitude: -47°15'25.613" , Latitude -22°16'11.073" e Altitude: 577,92 m); 143°45' e 10,22 m até o vértice GQY-P-1510, (Longitude: -47°15'25.402" , Latitude -22°16'11.341" e Altitude: 577,91 m); 127°06' e 3,52 m até o vértice GQY-P-1511, (Longitude: -47°15'25.304" , Latitude -22°16'11.410" e Altitude: 577,91 m); 160°16' e 9,41 m até o vértice GQY-P-1512, (Longitude: -47°15'25.193" , Latitude -22°16'11.698" e Altitude: 577,91 m); 142°58' e 6,70 m até o vértice GQY-P-1513, (Longitude: -47°15'25.052" , Latitude -22°16'11.872" e Altitude: 577,91 m); 133°31' e 10,23 m até o vértice GQY-P-1514, (Longitude: -47°15'24.793" , Latitude -22°16'12.101" e Altitude: 577,91 m); 189°47' e 9,77 m até o vértice GQY-P-1515, (Longitude: -47°15'24.851" , Latitude -22°16'12.414" e Altitude: 577,90 m); 169°54' e 9,16 m até o vértice GQY-P-1516, (Longitude: -47°15'24.795" , Latitude -22°16'12.707" e Altitude: 577,90 m); 190°58' e 6,77 m até o vértice GQY-P-1517, (Longitude: -47°15'24.840" , Latitude -22°16'12.923" e Altitude: 577,90 m); 180°00' e 4,15 m até o vértice GQY-P-1518, (Longitude: -47°15'24.840" , Latitude -22°16'13.058" e Altitude: 577,90 m); 156°30' e 5,60 m até o vértice GQY-P-1519, (Longitude: -47°15'24.762" , Latitude -22°16'13.225" e Altitude: 577,90 m); 138°58' e 6,24 m até o vértice GQY-P-1520, (Longitude: -47°15'24.619" , Latitude -22°16'13.378" e Altitude: 577,90 m); 101°13' e 16,29 m até o vértice GQY-P-1521, (Longitude: -47°15'24.081" , Latitude -22°16'13.481" e Altitude: 577,89 m); 87°02' e 10,72 m até o vértice GQY-P-1522, (Longitude: -47°15'23.687" , Latitude -22°16'13.463" e Altitude: 577,89 m); 96°25' e 8,24 m até o vértice GQY-P-1523, (Longitude: -47°15'23.401" , Latitude -22°16'13.493" e Altitude: 577,89 m); 69°14' e 5,73 m até o vértice GQY-P-1524, (Longitude: -47°15'23.214" , Latitude -22°16'13.427" e Altitude: 577,89 m); 100°35' e 4,02 m até o vértice GQY-P-1525, (Longitude: -47°15'23.076" , Latitude -22°16'13.451" e Altitude: 577,89 m); 79°23' e 10,87 m até o vértice GQY-P-1526, (Longitude: -47°15'22.703" , Latitude -22°16'13.386" e Altitude: 577,89 m); 117°23' e 2,74 m até o vértice GQY-P-1527, (Longitude: -47°15'22.618" , Latitude -22°16'13.427" e Altitude: 577,89 m); 68°36' e 9,53 m até o vértice GQY-P-1528, (Longitude: -47°15'22.308" , Latitude -22°16'13.314" e Altitude: 577,89 m); 66°40' e 5,36 m até o vértice GQY-P-1529, (Longitude: -47°15'22.136" , Latitude -22°16'13.245" e Altitude: 577,88 m); 58°49' e 11,41 m até o vértice GQY-P-1530, (Longitude: -47°15'21.795" , Latitude -22°16'13.053" e Altitude: 577,88 m); 80°19' e 5,49 m até o vértice GQY-P-1531, (Longitude: -47°15'21.606" , Latitude -22°16'13.023" e Altitude: 577,88 m); 51°05' e 15,97 m até o vértice GQY-P-1532, (Longitude: -47°15'21.172" , Latitude -22°16'12.697" e Altitude: 577,88 m); 61°56' e 8,76 m até o vértice GQY-P-1533, (Longitude: -47°15'20.902" , Latitude -22°16'12.563" e Altitude: 577,88 m); 30°30' e 7,11 m até o vértice GQY-P-1534, (Longitude: -47°15'20.776" , Latitude -22°16'12.364" e Altitude: 577,87 m); 50°18' e 8,67 m até o vértice GQY-P-1535, (Longitude: -47°15'20.543" , Latitude -22°16'12.184" e Altitude: 577,87 m); 44°12' e 11,46 m até o vértice GQY-P-1536, (Longitude: -47°15'20.264" , Latitude -22°16'11.917" e Altitude: 577,87 m); 56°00' e 8,80 m até o vértice GQY-P-1537, (Longitude: -47°15'20.009" , Latitude -22°16'11.757" e

(continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Araras - SP
12055-0 - AA 107604

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

MATRÍCULA nº 55.736, FICHA Nº 001-VERSO

Altitude: 577,87 m); 61°36' e 5,18 m até o vértice GQY-P-1538, (Longitude: -47°15'19.850" , Latitude -22°16'11.677" e Altitude: 577,87 m); 65°49' e 14,50 m até o vértice GQY-P-1539, (Longitude: -47°15'19.388" , Latitude -22°16'11.484" e Altitude: 577,87 m); 38°00' e 14,88 m até o vértice GQY-P-1540, (Longitude: -47°15'19.058" , Latitude -22°16'11.103" e Altitude: 577,87 m); 46°41' e 13,81 m até o vértice GQY-P-1541, (Longitude: -47°15'18.717" , Latitude -22°16'10.795" e Altitude: 577,86 m); 35°56' e 3,95 m até o vértice GQY-P-1542, (Longitude: -47°15'18.636" , Latitude -22°16'10.691" e Altitude: 577,86 m); 70°42' e 6,70 m até o vértice GQY-P-1543, (Longitude: -47°15'18.415" , Latitude -22°16'10.619" e Altitude: 577,86 m); 139°44' e 4,03 m até o vértice GQY-P-1544, (Longitude: -47°15'18.324" , Latitude -22°16'10.719" e Altitude: 577,86 m); 160°51' e 3,32 m até o vértice GQY-P-1545, (Longitude: -47°15'18.286" , Latitude -22°16'10.821" e Altitude: 577,86 m); 194°56' e 7,99 m até o vértice GQY-P-1546, (Longitude: -47°15'18.358" , Latitude -22°16'11.072" e Altitude: 577,86 m); 173°07' e 6,69 m até o vértice GQY-P-1547, (Longitude: -47°15'18.330" , Latitude -22°16'11.288" e Altitude: 577,86 m); 163°54' e 7,24 m até o vértice GQY-P-1548, (Longitude: -47°15'18.260" , Latitude -22°16'11.514" e Altitude: 577,86 m); 183°17' e 14,45 m até o vértice GQY-P-1549, (Longitude: -47°15'18.289" , Latitude -22°16'11.983" e Altitude: 577,86 m); 169°32' e 7,41 m até o vértice GQY-P-1550, (Longitude: -47°15'18.242" , Latitude -22°16'12.220" e Altitude: 577,86 m); 173°01' e 27,12 m até o vértice GQY-P-1551, (Longitude: -47°15'18.127" , Latitude -22°16'13.095" e Altitude: 577,85 m); 164°59' e 8,19 m até o vértice GQY-P-1552, (Longitude: -47°15'18.053" , Latitude -22°16'13.352" e Altitude: 577,85 m); 179°10' e 7,94 m até o vértice GQY-P-1553, (Longitude: -47°15'18.049" , Latitude -22°16'13.610" e Altitude: 577,85 m); 171°26' e 11,35 m até o vértice GQY-P-1554, (Longitude: -47°15'17.990" , Latitude -22°16'13.975" e Altitude: 577,83 m); 161°51' e 8,09 m até o vértice GQY-P-1555, (Longitude: -47°15'17.902" , Latitude -22°16'14.225" e Altitude: 577,83 m); 185°23' e 4,26 m até o vértice GQY-P-1556, (Longitude: -47°15'17.916" , Latitude -22°16'14.363" e Altitude: 577,82 m); 191°11' e 12,83 m até o vértice GQY-P-1557, (Longitude: -47°15'18.003" , Latitude -22°16'14.772" e Altitude: 577,81 m); 207°34' e 5,14 m até o vértice GQY-P-1558, (Longitude: -47°15'18.086" , Latitude -22°16'14.920" e Altitude: 577,80 m); 172°07' e 3,96 m até o vértice GQY-P-1559, (Longitude: -47°15'18.067" , Latitude -22°16'15.048" e Altitude: 577,80 m); 171°40' e 15,02 m até o vértice GQY-P-1560, (Longitude: -47°15'17.991" , Latitude -22°16'15.531" e Altitude: 577,79 m); 162°22' e 8,13 m até o vértice GQY-P-1561, (Longitude: -47°15'17.905" , Latitude -22°16'15.783" e Altitude: 577,79 m); 182°34' e 8,90 m até o vértice GQY-P-1562, (Longitude: -47°15'17.919" , Latitude -22°16'16.072" e Altitude: 577,78 m); 163°54' e 15,91 m até o vértice GQY-P-1563, (Longitude: -47°15'17.765" , Latitude -22°16'16.569" e Altitude: 577,77 m); 153°29' e 6,22 m até o vértice GQY-P-1564, (Longitude: -47°15'17.668" , Latitude -22°16'16.750" e Altitude: 577,76 m); 132°08' e 5,14 m até o vértice GQY-P-1565, (Longitude: -47°15'17.535" , Latitude -22°16'16.862" e Altitude: 577,76 m); 144°23' e 12,29 m até o vértice GQY-P-1566, (Longitude: -47°15'17.285" , Latitude -22°16'17.187" e Altitude: 577,75 m); 116°16' e 7,44 m até o vértice GQY-P-1567, (Longitude: -47°15'17.052" , Latitude -22°16'17.294" e Altitude: 577,74 m); 132°44' e 8,38 m até o vértice GQY-P-1568, (Longitude: -47°15'16.837" , Latitude -22°16'17.479" e Altitude: 577,73 m); 99°07' e 6,99 m até o vértice GQY-P-1569, (Longitude: -47°15'16.596" , Latitude -22°16'17.515" e Altitude: 577,73 m); 130°02' e 7,89 m até o vértice GQY-P-1570, (Longitude: -47°15'16.385" , Latitude -22°16'17.680" e Altitude: 577,72 m); 64°16' e 8,01 m até o vértice GQY-P-1571, (Longitude: -47°15'16.133" , Latitude -22°16'17.567" e Altitude: 577,71 m); 121°26' e 8,73 m até o vértice GQY-P-1572, (Longitude: -47°15'15.873" , Latitude -22°16'17.715" e Altitude: 577,70 m); 106°27' e 17,70 m até o vértice GQY-P-1573, (Longitude: -47°15'15.280" , Latitude -22°16'17.878" e Altitude: 577,69 m); 99°52' e 10,58 m até o vértice GQY-P-1574, (Longitude: -47°15'14.916" , Latitude -22°16'17.937" e Altitude: 577,68 m); 81°43' e 7,70 m até o vértice GQY-P-1575, (Longitude: -47°15'14.650" , Latitude -22°16'17.901" e Altitude: 577,67 m); 109°36' e 6,69 m até o vértice GQY-P-1576, (Longitude: -47°15'14.430" , Latitude -22°16'17.974" e Altitude: 577,66 m); 72°07' e 3,61 m até o vértice GQY-P-1577, (Longitude: -47°15'14.310" , Latitude -22°16'17.938" e Altitude: 577,66 m); 64°27' e 10,34 m até o vértice GQY-P-1578, (Longitude: -47°15'13.984" , Latitude -22°16'17.793" e Altitude: 577,65 m); 48°50' e 8,32 m até o vértice GQY-P-1579, (Longitude: -47°15'13.772" , Latitude -22°16'17.608" e Altitude: 577,64 m); 68°44' e 7,80 m até o vértice GQY-P-1580, (Longitude: -47°15'13.518" , Latitude -22°16'17.516" e Altitude: 577,63 m); 58°35' e 11,04 m até o vértice GQY-P-1581, (Longitude: -47°15'13.189" , Latitude -22°16'17.329" e Altitude: 577,62 m); 31°41' e 17,71 m até o vértice GQY-P-1582, (Longitude: -47°15'12.864" , Latitude -22°16'16.839" e Altitude: 577,61 m); 55°31' e 6,74 m até o vértice GQY-P-1583, (Longitude: -47°15'12.670" , Latitude -22°16'16.715" e Altitude: 577,60 m); 88°55' e 4,87 m até o vértice GQY-P-1584, (Longitude: -47°15'12.500" , Latitude -22°16'16.712" e Altitude: 577,60 m); 168°07' e 5,28 m até o vértice GQY-P-1585, (Longitude: -47°15'12.462" , Latitude -22°16'16.880" e Altitude: 577,59 m); 147°36' e 14,64 m até o vértice GQY-P-1586, (Longitude: -47°15'12.188" , Latitude -22°16'17.282" e Altitude: 577,58 m); 156°02' e 12,62 m até o vértice GQY-P-1587, (Longitude: -47°15'12.009" , Latitude -22°16'17.657" e Altitude: 577,57 m); 170°34' e 15,90 m até o vértice GQY-P-1588, (Longitude: -47°15'11.916" , Latitude -22°16'18.167" e Altitude: 577,56 m); 161°51' e 19,03 m até o vértice GQY-P-1589, (Longitude: -47°15'11.711" , Latitude -22°16'18.755" e Altitude: 577,55 m); 182°06' e 3,62 m até o vértice GQY-P-1590, (Longitude: -47°15'11.716" , Latitude -22°16'18.879" e Altitude: 577,55 m); 163°36' e 33,44 m até o vértice GQY-P-1591, (Longitude: -47°15'11.387" , Latitude -22°16'19.922" e Altitude: 577,54 m); 170°42' e 16,15 m até o vértice GQY-P-1592, (Longitude: -47°15'11.296"

(continua na ficha 002)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - ARARAS - SÃO PAULO
CNPJ: 51.325.058/0001-46
Matrícula nº 55736 - Página 3 de 14

MATRÍCULA Nº 55.736 | FOLHAS FICHA 002 | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (CONTINUAÇÃO) | OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAS - SP

Latitude -22°16'20.440" e Altitude: 577,53 m); 179°03' e 17,57 m até o vértice GQY-P-1593, (Longitude: -47°15'11.286" , Latitude -22°16'21.011" e Altitude: 577,52 m); 149°17' e 6,62 m até o vértice GQY-P-1594, (Longitude: -47°15'11.168" , Latitude -22°16'21.196" e Altitude: 577,51 m); 181°59' e 38,81 m até o vértice GQY-P-1595, (Longitude: -47°15'11.215" , Latitude -22°16'22.457" e Altitude: 577,50 m); 173°07' e 12,92 m até o vértice GQY-P-1596, (Longitude: -47°15'11.161" , Latitude -22°16'22.874" e Altitude: 577,49 m); 144°54' e 16,09 m até o vértice GQY-P-1597, (Longitude: -47°15'10.838" , Latitude -22°16'23.302" e Altitude: 577,49 m); 201°16' e 9,31 m até o vértice GQY-P-1598, (Longitude: -47°15'10.956" , Latitude -22°16'23.584" e Altitude: 577,48 m); 172°58' e 13,82 m até o vértice GQY-P-1599, (Longitude: -47°15'10.897" , Latitude -22°16'24.030" e Altitude: 577,47 m); 172°13' e 16,49 m até o vértice GQY-P-1600, (Longitude: -47° 15' 10.819" , Latitude -22°16'24.561" e Altitude: 577,46 m); 156°55' e 9,06 m até o vértice GQY-P-1601, (Longitude: -47°15'10.695" , Latitude -22°16'24.832" e Altitude: 577,45 m); 137°34' e 7,09 m até o vértice GQY-P-1602, (Longitude: -47°15'10.528" , Latitude -22°16'25.002" e Altitude: 577,44 m); 165°17' e 16,12 m até o vértice GQY-P-1603, (Longitude: -47°15'10.385" , Latitude -22°16'25.509" e Altitude: 577,43 m); 175°44' e 18,88 m até o vértice GQY-P-1604, (Longitude: -47°15'10.336" , Latitude -22°16'26.121" e Altitude: 577,42 m); 186°24' e 9,23 m até o vértice GQY-P-1605, (Longitude: -47°15'10.372" , Latitude -22°16'26.419" e Altitude: 577,41 m); 216°08' e 11,50 m até o vértice GQY-P-1606, (Longitude: -47°15'10.609" , Latitude -22°16'26.721" e Altitude: 577,40 m); 238°17' e 6,26 m até o vértice GQY-P-1607, (Longitude: -47°15'10.795" , Latitude -22°16'26.828" e Altitude: 577,39 m); 212°44' e 4,50 m até o vértice GQY-P-1608, (Longitude: -47°15'10.880" , Latitude -22°16'26.951" e Altitude: 577,38 m); 199°38' e 7,41 m até o vértice GQY-P-1609, (Longitude: -47°15'10.967" , Latitude -22°16'27.178" e Altitude: 577,37 m); 192°42' e 13,40 m até o vértice GQY-P-1610, (Longitude: -47°15'11.070" , Latitude -22°16'27.603" e Altitude: 577,36 m); 163°01' e 10,00 m até o vértice GQY-P-1611, (Longitude: -47°15'10.958" , Latitude -22°16'27.914" e Altitude: 577,35 m); 149°40' e 9,98 m até o vértice GQY-P-1612, (Longitude: -47°15'10.792" , Latitude -22°16'28.194" e Altitude: 577,34 m); 112°07' e 15,11 m até o vértice GQY-P-1613, (Longitude: -47°15'10.303" , Latitude -22°16'28.379" e Altitude: 577,33 m); 128°44' e 11,16 m até o vértice GQY-P-1614, (Longitude: -47°15'09.999" , Latitude -22°16'28.606" e Altitude: 577,32 m); 134°48' e 31,48 m até o vértice GQY-P-1615, (Longitude: -47°15'09.219" , Latitude -22°16'29.327" e Altitude: 577,29 m); 144°20' e 17,53 m até o vértice GQY-P-1616, (Longitude: -47°15'08.852" , Latitude -22°16'29.790" e Altitude: 577,28 m); 128°37' e 9,02 m até o vértice GQY-P-1617, (Longitude: -47°15'08.616" , Latitude -22°16'29.973" e Altitude: 577,27 m); 125°23' e 4,25 m até o vértice GQY-P-1618, (Longitude: -47°15'08.495" , Latitude -22°16'30.053" e Altitude: 577,26 m); 156°59' e 9,89 m até o vértice GQY-P-1619, (Longitude: -47°15'08.360" , Latitude -22°16'30.349" e Altitude: 577,24 m); 105°10' e 12,58 m até o vértice GQY-P-1620, (Longitude: -47°15'07.936" , Latitude -22°16'30.456" e Altitude: 577,23 m); 138°11' e 5,32 m até o vértice GQY-P-1621, (Longitude: -47°15'07.812" , Latitude -22°16'30.585" e Altitude: 577,22 m); 227°12' e 3,67 m até o vértice GQY-P-1622, (Longitude: -47°15'07.906" , Latitude -22°16'30.666" e Altitude: 577,21 m); 273°36' e 8,78 m até o vértice GQY-P-1623, (Longitude: -47°15'08.212" , Latitude -22°16'30.648" e Altitude: 577,20 m); 268°17' e 10,34 m até o vértice GQY-P-1624, (Longitude: -47°15'08.573" , Latitude -22°16'30.658" e Altitude: 577,18 m); 259°03' e 5,83 m até o vértice GQY-P-1625, (Longitude: -47°15'08.773" , Latitude -22°16'30.694" e Altitude: 577,17 m); 267°43' e 6,19 m até o vértice GQY-P-1626, (Longitude: -47°15'08.989" , Latitude -22°16'30.702" e Altitude: 577,16 m); 214°18' e 13,1' m até o vértice GQY-P-1627, (Longitude: -47°15'09.247" , Latitude -22°16'31.054" e Altitude: 577,15 m); 166°41' e 7,59 m até o vértice GQY-P-1628, (Longitude: -47°15'09.186" , Latitude -22°16'31.294" e Altitude: 577,13 m); 151°30' e 5,46 m até o vértice GQY-P-1629, (Longitude: -47°15'09.095" , Latitude -22°16'31.450" e Altitude: 577,12 m); 134°38' e 6,00 m até o vértice GQY-P-1630, (Longitude: -47°15'08.946" , Latitude -22°16'31.587" e Altitude: 577,11 m); 111°28' e 10,66 m até o vértice GQY-P-1631, (Longitude: -47°15'08.589" , Latitude -22°16'31.714" e Altitude: 577,10 m); 126°29' e 6,52 m até o vértice GQY-P-1632, (Longitude: -47°15'08.416" , Latitude -22°16'31.840" e Altitude: 577,09 m); 89°44' e 13,20 m até o vértice GQY-P-1633, (Longitude: -47°15'07.955" , Latitude -22°16'31.838" e Altitude: 577,08 m); 99°29' e 18,29 m até o vértice GQY-P-1634, (Longitude: -47°15'07.325" , Latitude -22°16'31.936" e Altitude: 577,06 m); 90°22' e 9,19 m até o vértice GQY-P-1635, (Longitude: -47°15'07.004" , Latitude -22°16'31.938" e Altitude: 577,05 m); 111°08' e 12,71 m até o vértice GQY-P-1636, (Longitude: -47°15'06.590" , Latitude -22°16'32.087" e Altitude: 577,04 m); 125°54' e 11,17 m até o vértice GQY-P-1637, (Longitude: -47°15'06.274" , Latitude -22°16'32.300" e Altitude: 577,02 m); 146°29' e 7,16 m até o vértice GQY-P-1638, (Longitude: -47°15'06.136" , Latitude -22°16'32.494" e Altitude: 577,01 m); 97°06' e 6,46 m até o vértice GQY-P-1639, (Longitude: -47°15'05.912" , Latitude -22°16'32.520" e Altitude: 577,00 m); 90°00' e 9,76 m até o vértice GQY-P-1640, (Longitude: -47°15'05.571" , Latitude -22°16'32.520" e Altitude: 576,99 m); 110°58' e 8,09 m até o vértice GQY-P-1641, (Longitude: -47°15'05.307" , Latitude -22°16'32.614" e Altitude: 576,96 m); 21°10' e 13,00 m até o vértice GQY-P-1642, (Longitude: -47°15'05.143" , Latitude -22°16'32.220" e Altitude: 576,93 m); 33°44' e 9,69 m até o vértice GQY-P-1643, (Longitude: -47°15'04.955" , Latitude -22°16'31.958" e Altitude: 576,91 m); 53°52' e 5,64 m até o vértice GQY-P-1644, (Longitude: -47°15'04.796" ,

(continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Araras - SP
12055-0 - AA 107605

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

MATRÍCULA nº 55.736, FICHA Nº 002-VERSO

Latitude -22°16'31.850" e Altitude: 576,89 m); 23°03' e 8,26 m até o vértice GQY-P-1645, (Longitude: -47°15'04.683" , Latitude -22°16'31.503" e Altitude: 576,87 m); 358°03' e 8,43 m até o vértice GQY-P-1646, (Longitude: -47°15'04.693" , Latitude -22°16'31.329" e Altitude: 576,87 m); 340°39' e 7,96 m até o vértice GQY-P-1647, (Longitude: -47°15'04.785" , Latitude -22°16'31.085" e Altitude: 576,86 m); 342°29' e 16,93 m até o vértice GQY-P-1648, (Longitude: -47°15'04.963" , Latitude -22°16'30.560" e Altitude: 576,81 m); 331°30' e 8,82 m até o vértice GQY-P-1649, (Longitude: -47°15'05.110" , Latitude -22°16'30.306" e Altitude: 576,80 m); 347°39' e 8,31 m até o vértice GQY-P-1650, (Longitude: -47°15'05.172" , Latitude -22°16'30.044" e Altitude: 576,78 m); 10°47' e 9,49 m até o vértice GQY-P-1651, (Longitude: -47°15'05.110" , Latitude -22°16'29.741" e Altitude: 576,76 m); 55°02' e 3,60 m até o vértice GQY-P-1652, (Longitude: -47°15'05.007" , Latitude -22°16'29.674" e Altitude: 576,76 m); 130°36' e 6,15 m até o vértice GQY-P-1653, (Longitude: -47°15'04.844" , Latitude -22°16'29.804" e Altitude: 576,75 m); 93°50' e 6,40 m até o vértice GQY-P-1654, (Longitude: -47°15'04.621" , Latitude -22°16'29.818" e Altitude: 576,74 m); 137°11' e 25,91 m até o vértice GQY-P-1655, (Longitude: -47°15'04.006" , Latitude -22°16'30.436" e Altitude: 576,71 m); 148°46' e 3,09 m até o vértice GQY-P-1656, (Longitude: -47°15'03.950" , Latitude -22°16'30.522" e Altitude: 576,70 m); 176°27' e 5,09 m até o vértice GQY-P-1657, (Longitude: -47°15'03.939" , Latitude -22°16'30.687" e Altitude: 576,69 m); 91°28' e 1,20 m até o vértice GQY-P-1658, (Longitude: -47°15'03.897" , Latitude -22°16'30.688" e Altitude: 576,69 m); 160°48' e 8,01 m até o vértice GQY-P-1659, (Longitude: -47°15'03.805" , Latitude -22°16'30.934" e Altitude: 576,69 m); 186°43' e 4,89 m até o vértice GQY-P-1660, (Longitude: -47°15'03.825" , Latitude -22°16'31.092" e Altitude: 576,68 m); 203°21' e 6,50 m até o vértice GQY-P-1661, (Longitude: -47°15'03.915" , Latitude -22°16'31.286" e Altitude: 576,67 m); 165°51' e 8,09 m até o vértice GQY-P-1662, (Longitude: -47°15'03.863" , Latitude -22°16'31.478" e Altitude: 576,66 m); 174°44' e 11,24 m até o vértice GQY-P-1663, (Longitude: -47°15'03.827" , Latitude -22°16'31.842" e Altitude: 576,65 m); 193°07' e 11,09 m até o vértice GQY-P-1664, (Longitude: -47°15'03.915" , Latitude -22°16'32.193" e Altitude: 576,64 m); 188°29' e 5,04 m até o vértice GQY-P-1665, (Longitude: -47°15'03.941" , Latitude -22°16'32.355" e Altitude: 576,63 m); 179°05' e 5,41 m até o vértice GQY-P-1666, (Longitude: -47°15'03.938" , Latitude -22°16'32.531" e Altitude: 576,62 m); 183°15' e 10,04 m até o vértice GQY-P-1667, (Longitude: -47°15'03.958" , Latitude -22°16'32.857" e Altitude: 576,61 m); 157°04' e 4,04 m até o vértice GQY-P-1668, (Longitude: -47°15'03.903" , Latitude -22°16'32.978" e Altitude: 576,59 m); 172°25' e 1,96 m até o vértice GQY-P-1669, (Longitude: -47°15'03.894" , Latitude -22°16'33.041" e Altitude: 576,59 m); 142°24' e 7,42 m até o vértice GQY-P-1670, (Longitude: -47°15'03.736" , Latitude -22° 16'33.232" e Altitude: 576,58 m); 161°06' e 10,44 m até o vértice GQY-P-1671, (Longitude: -47°15'03.618" , Latitude -22°16'33.553" e Altitude: 576,57 m); 140°22' e 4,35 m até o vértice GQY-P-1672, (Longitude: -47°15'03.521" , Latitude -22°16'33.662" e Altitude: 576,56 m); 130°19' e 11,46 m até o vértice GQY-P-1673, (Longitude: -47°15'03.216" , Latitude -22°16'33.903" e Altitude: 576,55 m); 95°48' e 6,39 m até o vértice GQY-P-1674, (Longitude: -47°15'02.994" , Latitude -22°16'33.924" e Altitude: 576,54 m); 77°32' e 3,14 m até o vértice GQY-P-1675, (Longitude: -47°15'02.887" , Latitude -22°16'33.902" e Altitude: 576,54 m); 120°16' e 6,89 m até o vértice GQY-P-1676, (Longitude: -47°15'02.679" , Latitude -22°16'34.015" e Altitude: 576,54 m); 148°46' e 12,48 m até o vértice GQY-P-1677, (Longitude: -47°15'02.453" , Latitude -22°16'34.362" e Altitude: 576,53 m); 157°56' e 4,88 m até o vértice GQY-P-1678, (Longitude: -47°15'02.389" , Latitude -22°16'34.509" e Altitude: 576,52 m); 163°23' e 11,62 m até o vértice GQY-P-1679, (Longitude: -47°15'02.273" , Latitude -22°16'34.871" e Altitude: 576,51 m); 165°09' e 4,36 m até o vértice GQY-P-1680, (Longitude: -47°15'02.234" , Latitude -22°16'35.008" e Altitude: 576,50 m); 161°51' e 8,83 m até o vértice GQY-P-1681, (Longitude: -47°15'02.244" , Latitude -22°16'35.295" e Altitude: 576,49 m); 154°02' e 8,83 m até o vértice GQY-P-1682, (Longitude: -47°15'02.109" , Latitude -22°16'35.553" e Altitude: 576,48 m); 110°08' e 6,43 m até o vértice GQY-P-1683, (Longitude: -47°15'01.898" , Latitude -22°16'35.625" e Altitude: 576,48 m); 122°37' e 3,20 m até o vértice GQY-P-1684, (Longitude: -47°15'01.804" , Latitude -22°16'35.681" e Altitude: 576,48 m); 137°31' e 7,63 m até o vértice GQY-P-1685, (Longitude: -47°15'01.624" , Latitude -22°16'35.864" e Altitude: 576,47 m); 174°18' e 3,46 m até o vértice GQY-P-1686, (Longitude: -47°15'01.612" , Latitude -22°16'35.976" e Altitude: 576,47 m); 138°11' e 4,25 m até o vértice GQY-P-1687, (Longitude: -47°15'01.513" , Latitude -22°16'36.079" e Altitude: 576,46 m); 107°21' e 3,30 m até o vértice GQY-P-1688, (Longitude: -47°15'01.403" , Latitude -22°16'36.111" e Altitude: 576,46 m); 141°35' e 7,42 m até o vértice GQY-P-1689, (Longitude: -47°15'01.242" , Latitude -22°16'36.300" e Altitude: 576,46 m); 162°17' e 5,55 m até o vértice GQY-P-1690, (Longitude: -47° 15' 01.183" , Latitude -22°16'36.472" e Altitude: 576,45 m); 167°28' e 8,98 m até o vértice GQY-P-1691, (Longitude: -47°15'01.115" , Latitude -22°16'36.757" e Altitude: 576,45 m); 183°10' e 4,13 m até o vértice GQY-P-1692, (Longitude: -47°15'01.123" , Latitude -22°16'36.891" e Altitude: 576,44 m); 181°25' e 5,78 m até o vértice GQY-P-1693, (Longitude: -47°15'01.128" , Latitude -22°16'37.079" e Altitude: 576,44 m); 237°44' e 8,53 m até o vértice GQY-P-1694, (Longitude: -47°15'01.380" , Latitude -22°16'37.227" e Altitude: 576,43 m); 164°59' e 20,00 m até o vértice GQY-P-1695, (Longitude: -47°15'01.199" , Latitude -22°16'37.855" e Altitude: 576,42 m); 138°15' e 18,06 m até o vértice GQY-P-1696, (Longitude: -47°15'00.779" , Latitude -22°16'38.293" e Altitude: 576,41 m); 103°56' e 7,79 m até o vértice GQY-P-1697, (Longitude: -47°15'00.515" , Latitude -22°16'38.354" e Altitude: 576,40 m); 131°46' e 6,60 m até o vértice GQY-P-1698, (Longitude: -47°15'00.343" , Latitude -22°16'38.497" e Altitude: 576,40 m); 109°24' e 13,24 m até o vértice GQY-P-1699, (Longitude:

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - ARARAS - SÃO PAULO
CNPJ: 51.325.058/0001-46
Matrícula nº 55736 - Página 5 de 14

MATRÍCULA Nº 55.736 FOLHAS FICHA 003
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (CONTINUAÇÃO)
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

-47°14'59.907" , Latitude -22°16'38.640" e Altitude: 576,38 m); 94°36' e 8,04 m até o vértice GQY-P-1700, (Longitude: -47°14'59.627" , Latitude -22°16'38.661" e Altitude: 576,37 m); 190°49' e 3,51 m até o vértice GQY-P-1701, (Longitude: -47°14'59.650" , Latitude -22°16'38.773" e Altitude: 576,37 m); 156°19' e 22,04 m até o vértice GQY-P-1702, (Longitude: -47°14'59.341" , Latitude -22°16'39.429" e Altitude: 576,36 m); 162°41' e 19,82 m até o vértice GQY-P-1703, (Longitude: -47°14'59.135" , Latitude -22°16'40.044" e Altitude: 576,34 m); 164° 43' e 8,04 m até o vértice GQY-P-1704, (Longitude: -47°14'59.061" , Latitude -22°16'40.296" e Altitude: 576,33 m); 181°51' e 5,29 m até o vértice GQY-P-1705, (Longitude: -47°14'59.067" , Latitude -22°16'40.468" e Altitude: 576,32 m); 173°03' e 12,80 m até o vértice GQY-P-1706, (Longitude: -47°14'59.013" , Latitude -22° 16' 40.881" e Altitude: 576,31 m); 161°39' e 15,01 m até o vértice GQY-P-1707, (Longitude: -47°14'58.848" , Latitude -22°16'41.344" e Altitude: 576,30 m); 170°14' e 11,83 m até o vértice GQY-P-1708, (Longitude: -47°14'58.778" , Latitude -22°16'41.723" e Altitude: 576,29 m); 154°07' e 16,27 m até o vértice GQY-P-1709, (Longitude: -47°14'58.530" , Latitude -22°16'42.199" e Altitude: 576,28 m); 136°17' e 12,68 m até o vértice GQY-P-1710, (Longitude: -47°14'58.224" , Latitude -22°16'42.497" e Altitude: 576,26 m); 115°38' e 11,37 m até o vértice GQY-P-1711, (Longitude: -47°14'57.866" , Latitude -22°16'42.657" e Altitude: 576,25 m); 88°31' e 9,54 m até o vértice GQY-P-1712, (Longitude: -47°14'57.533" , Latitude -22°16'42.649" e Altitude: 576,24 m); 63°44' e 7,02 m até o vértice GQY-P-1713, (Longitude: -47°14'57.313" , Latitude -22°16'42.548" e Altitude: 576,23 m); 78°15' e 15,12 m até o vértice GQY-P-1714, (Longitude: -47°14'56.796" , Latitude -22°16'42.448" e Altitude: 576,22 m); 49°59' e 18,43 m até o vértice GQY-P-1715, (Longitude: -47°14'56.303" , Latitude -22° 16'42.063" e Altitude: 576,21 m); 15°54' e 7,00 m até o vértice GQY-P-1716, (Longitude: -47°14'56.236" , Latitude -22°16'41.844" e Altitude: 576,20 m); 39°29' e 6,98 m até o vértice GQY-P-1717, (Longitude: -47°14'56.081" , Latitude -22°16'41.669" e Altitude: 576,19 m); 64°52' e 1,74 m até o vértice GQY-P-1718, (Longitude: -47°14'56.026" , Latitude -22°16'41.645" e Altitude: 576,19 m); 54°25' e 13,06 m até o vértice GQY-P-1719, (Longitude: -47°14'55.655" , Latitude -22°16'41.398" e Altitude: 576,18 m); 24°46' e 8,06 m até o vértice GQY-P-1720, (Longitude: -47°14'55.537" , Latitude -22°16'41.160" e Altitude: 576,17 m); 17°19' e 12,02 m até o vértice GQY-P-1721, (Longitude: -47°14'55.412" , Latitude -22°16'40.787" e Altitude: 576,16 m); 11°31' e 5,87 m até o vértice GQY-P-1722, (Longitude: -47°14'55.371" , Latitude -22°16'40.600" e Altitude: 576,15 m); 23°26' e 6,84 m até o vértice GQY-P-1723, (Longitude: -47°14'55.276" , Latitude -22°16'40.396" e Altitude: 576,14 m); 97°51' e 8,09 m até o vértice GQY-P-1724, (Longitude: -47°14'54.996" , Latitude -22°16'40.432" e Altitude: 576,13 m); 62°03' e 7,62 m até o vértice GQY-P-1725, (Longitude: -47°14'54.761" , Latitude -22°16'40.316" e Altitude: 576,13 m); 104°52' e 8,38 m até o vértice GQY-P-1726, (Longitude: -47°14'54.478" , Latitude -22°16'40.386" e Altitude: 576,12 m); 97°08' e 4,70 m até o vértice GQY-P-1727, (Longitude: -47°14'54.315" , Latitude -22°16'40.405" e Altitude: 576,10 m); 114°26' e 14,28 m até o vértice GQY-P-1728, (Longitude: -47°14'53.861" , Latitude -22°16'40.597" e Altitude: 576,09 m); 91°23' e 8,91 m até o vértice GQY-P-1729, (Longitude: -47°14'53.550" , Latitude -22°16'40.604" e Altitude: 576,09 m); 73°36' e 9,37 m até o vértice GQY-P-1730, (Longitude: -47°14'53.236" , Latitude -22°16'40.518" e Altitude: 576,08 m); 126°23' e 16,64 m até o vértice GQY-P-1731, (Longitude: -47°14'52.768" , Latitude -22°16'40.839" e Altitude: 576,07 m); 133°21' e 23,35 m até o vértice GQY-P-1732, (Longitude: -47°14'52.175" , Latitude -22°16'41.360" e Altitude: 576,06 m); 142°38' e 33,55 m até o vértice GQY-P-1734, (Longitude: -47°14'51.464" , Latitude -22°16'42.227" e Altitude: 575,98 m); 142°15' e 4,16 m até o vértice GQY-P-1735, (Longitude: -47°14'51.375" , Latitude -22°16'42.334" e Altitude: 575,97 m); 109°55' e 2,53 m até o vértice GQY-P-1736, (Longitude: -47°14'51.292" , Latitude -22°16'42.362" e Altitude: 575,97 m); 161°54' e 6,08 m até o vértice GQY-P-1737, (Longitude: -47°14'51.226" , Latitude -22°16'42.550" e Altitude: 575,96 m); 130°08' e 5,92 m até o vértice GQY-P-1738, (Longitude: -47°14'51.068" , Latitude -22°16'42.674" e Altitude: 575,96 m); 154°30' e 9,85 m até o vértice GQY-P-1739, (Longitude: -47°14'50.920" , Latitude -22°16'42.963" e Altitude: 575,96 m); 134°54' e 6,14 m até o vértice GQY-P-1740, (Longitude: -47°14'50.768" , Latitude -22°16'43.104" e Altitude: 575,95 m); 157°59' e 9,85 m até o vértice GQY-P-1741, (Longitude: -47°14'50.639" , Latitude -22°16'43.401" e Altitude: 575,94 m); 163°10' e 13,05 m até o vértice GQY-P-1742, (Longitude: -47°14'50.507" , Latitude -22°16'43.807" e Altitude: 575,93 m); 107°58' e 8,97 m até o vértice GQY-P-1743, (Longitude: -47°14'50.209" , Latitude -22°16'43.897" e Altitude: 575,92 m); 136°19' e 3,32 m até o vértice GQY-P-1744, (Longitude: -47°14'50.129" , Latitude -22°16'43.975" e Altitude: 575,92 m); 134°13' e 16,10 m até o vértice GQY-P-1745, (Longitude: -47°14'49.726" , Latitude -22°16'44.340" e Altitude: 575,90 m); 154°30' e 2,73 m até o vértice GQY-P-1746, (Longitude: -47°14'49.685" , Latitude -22°16'44.420" e Altitude: 575,90 m); 165°56' e 12,02 m até o vértice GQY-P-1747, (Longitude: -47°14'49.583" , Latitude -22°16'44.799" e Altitude: 575,89 m); 118°32' e 7,86 m até o vértice GQY-P-1748, (Longitude: -47°14'49.342" , Latitude -22°16'44.921" e Altitude: 575,88 m); 145°58' e 9,06 m até o vértice GQY-P-1749, (Longitude: -47°14'49.165" , Latitude -22°16'45.165" e Altitude: 575,87 m); 201°01' e 3,59 m até o vértice GQY-P-1750, (Longitude: -47°14'49.210" , Latitude -22°16'45.274" e Altitude: 575,84 m); 138°52' e 19,81 m até o vértice GQY-P-1751, (Longitude: -47°14'48.755" , Latitude -22°16'45.759" e Altitude: 575,83 m); 125°54' e 3,36 m até o vértice GQY-P-1752, (Longitude: -47°14'48.660" , Latitude -22°16'45.823" e

(continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Araras - SP
12055-0 - AA 107606

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

MATRÍCULA nº 55.736, FICHA Nº 003-VERSO

Altitude: 575,80 m); 162°50' e 6,50 m até o vértice GQY-P-1753, (Longitude: -47°14'48.593" , Latitude -22°16'46.025" e Altitude: 575,79 m); 137°03' e 9,58 m até o vértice GQY-P-1754, (Longitude: -47°14'48.365" , Latitude -22°16'46.253" e Altitude: 575,78 m); 165°15' e 7,32 m até o vértice GQY-P-1755, (Longitude: -47°14'48.300" , Latitude -22°16'46.483" e Altitude: 575,77 m); 140°16' e 11,20 m até o vértice GQY-P-1756, (Longitude: -47°14'48.050" , Latitude -22°16'45.763" e Altitude: 575,86 m); 146°39' e 4,90 m até o vértice GQY-P-1757, (Longitude: -47°14'47.956" , Latitude -22°16'46.896" e Altitude: 575,82 m); 154°14' e 2,70 m até o vértice GQY-P-1758, (Longitude: -47°14'47.915" , Latitude -22°16'46.975" e Altitude: 575,82 m); 177°16' e 3,02 m até o vértice GQY-P-1759, (Longitude: -47°14'47.910" , Latitude -22°16'47.073" e Altitude: 575,77 m); 169°30' e 16,99 m até o vértice GQY-P-1760, (Longitude: -47°14'47.802" , Latitude -22°16'47.616" e Altitude: 575,79 m); 131°22' e 15,87 m até o vértice GQY-P-1761, (Longitude: -47°14'47.386" , Latitude -22°16'47.957" e Altitude: 575,74 m); 143°42' e 7,06 m até o vértice GQY-P-1762, (Longitude: -47°14'47.240" , Latitude -22°16'48.142" e Altitude: 575,73 m); 134°47' e 8,51 m até o vértice GQY-P-1763, (Longitude: -47°14'47.029" , Latitude -22°16'48.337" e Altitude: 575,71 m); 122°10' e 10,69 m até o vértice GQY-P-1764, (Longitude: -47°14'46.713" , Latitude -22°16'48.522" e Altitude: 575,69 m); 95°01' e 14,77 m até o vértice GQY-P-1765, (Longitude: -47°14'46.199" , Latitude -22°16'48.564" e Altitude: 575,68 m); 101°36' e 6,72 m até o vértice GQY-P-1766, (Longitude: -47°14'45.969" , Latitude -22°16'48.608" e Altitude: 575,65 m); 111°56' e 4,20 m até o vértice GQY-P-1767, (Longitude: -47°14'45.833" , Latitude -22°16'48.659" e Altitude: 575,55 m); 119°53' e 2,34 m até o vértice GQY-P-1768, (Longitude: -47°14'45.762" , Latitude -22°16'48.697" e Altitude: 575,55 m); 138°01' e 7,49 m até o vértice GQY-P-1769, (Longitude: -47°14'45.587" , Latitude -22°16'48.878" e Altitude: 575,53 m); 128°59' e 8,21 m até o vértice GQY-P-1770, (Longitude: -47°14'45.364" , Latitude -22°16'49.046" e Altitude: 575,55 m); 101°56' e 3,72 m até o vértice GQY-P-1771, (Longitude: -47°14'45.237" , Latitude -22° 16' 49.071" e Altitude: 575,49 m); 129°00' e 13,63 m até o vértice GQY-P-1772, (Longitude: -47°14'44.867" , Latitude -22°16'49.350" e Altitude: 575,49 m); 96°17' e 8,15 m até o vértice GQY-P-1773, (Longitude: -47°14'44.584" , Latitude -22°16'49.379" e Altitude: 575,48 m); 120°32' e 9,81 m até o vértice GQY-P-1774, (Longitude: -47°14'44.289" , Latitude -22°16'49.541" e Altitude: 575,47 m); 110°54' e 7,33 m até o vértice GQY-P-1775, (Longitude: -47°14'44.050" , Latitude -22°16'49.626" e Altitude: 575,47 m); 176°36' e 6,29 m até o vértice GQY-P-1776, (Longitude: -47°14'44.037" , Latitude -22°16'49.830" e Altitude: 575,44 m); 112°16' e 13,40 m até o vértice GQY-P-1777, (Longitude: -47°14'43.604" , Latitude -22°16'49.995" e Altitude: 575,43 m); 166°05' e 7,99 m até o vértice GQY-P-1778, (Longitude: -47°14'43.537" , Latitude -22°16'50.247" e Altitude: 575,44 m); 92°11' e 6,45 m até o vértice GQY-P-1779, (Longitude: -47°14'43.312" , Latitude -22°16'50.255" e Altitude: 575,47 m); 150°01' e 3,55 m até o vértice GQY-P-1780, (Longitude: -47°14'43.250" , Latitude -22°16'50.355" e Altitude: 575,47 m); 189°52' e 3,84 m até o vértice GQY-P-1781, (Longitude: -47°14'43.273" , Latitude -22°16'50.478" e Altitude: 575,44 m); 197°28' e 6,58 m até o vértice GQY-P-1782, (Longitude: -47°14'43.343" , Latitude -22°16'50.685" e Altitude: 575,43 m); 211°22' e 4,29 m até o vértice GQY-P-1783, (Longitude: -47°14'43.421" , Latitude -22°16'50.804" e Altitude: 575,42 m); 220°52' e 20,87 m até o vértice GQY-P-1784, (Longitude: -47°14'43.898" , Latitude -22°16'51.317" e Altitude: 575,42 m); 202°43' e 22,38 m até o vértice GQY-P-1785, (Longitude: -47°14'44.200" , Latitude -22°16'51.988" e Altitude: 575,41 m); 189°30' e 13,01 m até o vértice GQY-P-1786, (Longitude: -47°14'44.275" , Latitude -22°16'52.405" e Altitude: 575,40 m); 162°58' e 10,17 m até o vértice GQY-P-1787, (Longitude: -47°14'44.171" , Latitude -22°16'52.721" e Altitude: 575,39 m); 140°54' e 4,68 m até o vértice GQY-P-1788, (Longitude: -47°14'44.068" , Latitude -22° 16'52.839" e Altitude: 575,38 m); 151°28' e 14,57 m até o vértice GQY-P-1789, (Longitude: -47°14'43.825" , Latitude -22°16'53.255" e Altitude: 575,37 m); 143°02' e 14,48 m até o vértice GQY-P-1790, (Longitude: -47°14'43.521" , Latitude -22°16'53.631" e Altitude: 575,35 m); 165°00' e 8,41 m até o vértice GQY-P-1791, (Longitude: -47°14'43.445" , Latitude -22°16'53.895" e Altitude: 575,34 m); 160°08' e 10,37 m até o vértice GQY-P-1792, (Longitude: -47°14'43.322" , Latitude -22°16'54.212" e Altitude: 575,32 m); 131°30' e 13,88 m até o vértice GQY-P-1793, (Longitude: -47°14'42.959" , Latitude -22°16'54.511" e Altitude: 575,30 m); 97°12' e 22,05 m até o vértice GQY-P-1794, (Longitude: -47°14'42.195" , Latitude -22°16'54.601" e Altitude: 575,29 m); 75°38' e 12,53 m até o vértice GQY-P-1795, (Longitude: -47°14'41.771" , Latitude -22°16'54.500" e Altitude: 575,28 m); 59°18' e 19,04 m até o vértice GQY-P-1796, (Longitude: -47°14'41.199" , Latitude -22°16'54.184" e Altitude: 575,20 m); 333°52' e 18,54 m até o vértice GQY-P-1797, (Longitude: -47°14'41.484" , Latitude -22°16'53.643" e Altitude: 575,20 m); 324°36' e 5,59 m até o vértice GQY-P-1798, (Longitude: -47°14'41.597" , Latitude -22°16'53.495" e Altitude: 575,19 m); 6°04' e 3,53 m até o vértice GQY-P-1799, (Longitude: -47°14'41.584" , Latitude -22°16'53.381" e Altitude: 575,27 m); 335°20' e 4,87 m até o vértice GQY-P-1800, (Longitude: -47°14'41.655" , Latitude -22°16'53.237" e Altitude: 575,19 m); 351°03' e 6,26 m até o vértice GQY-P-1801, (Longitude: -47°14'41.689" , Latitude -22°16'53.036" e Altitude: 575,17 m); 345°47' e 9,33 m até o vértice GQY-P-1802, (Longitude: -47°14'41.769" , Latitude -22°16'52.742" e Altitude: 575,25 m); 8°02' e 2,45 m até o vértice GQY-P-1803, (Longitude: -47°14'41.757" , Latitude -22°16'52.663" e Altitude: 575,25 m); 32°48' e 3,22 m até o vértice GQY-P-1804, (Longitude: -47°14'41.696" , Latitude -22°16'52.575" e Altitude: 575,22 m); 126°31' e 3,21 m até o vértice GQY-P-1805, (Longitude: -47°14'41.606" , Latitude -22°16'52.637" e Altitude: 575,21 m); 145°41' e 14,23 m até o vértice GQY-P-1806, (Longitude: -47°14'41.326" , Latitude -22°16'53.019" e Altitude: 575,18 m); 130°17' e 17,60 m até o vértice GQY-P-1807, (Longitude: -47°14'40.857" , Latitude

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - ARARAS - SÃO PAULO
CNPJ: 51.325.058/0001-46
Matrícula nº 55736 - Página 7 de 14

MATRÍCULA Nº 55.736 FOLHAS FICHA 004 | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (CONTINUAÇÃO) | OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAS - SP

-22°16'53.389" e Altitude: 575,17 m); 151°21' e 5,85 m até o vértice GQY-P-1808, (Longitude: -47°14'40.759", Latitude -22°16'53.556" e Altitude: 575,18 m); 181°39' e 18,90 m até o vértice GQY-P-1809, (Longitude: -47°14'40.778" , Latitude -22°16'54.170" e Altitude: 575,17 m); 176°36' e 14,51 m até o vértice GQY-P-1810, (Longitude: -47°14'40.748" , Latitude -22°16'54.641" e Altitude: 575,17 m); 144°40' e 21,34 m até o vértice GQY-P-1811, (Longitude: -47°14'40.317" , Latitude -22°16'55.207" e Altitude: 575,17 m); 134°42' e 12,24 m até o vértice GQY-P-1812, (Longitude: -47°14'40.013" , Latitude -22°16'55.487" e Altitude: 575,16 m); 94°05' e 10,79 m até o vértice GQY-P-1813, (Longitude: -47°14'39.637" , Latitude -22°16'55.512" e Altitude: 575,16 m); 110°59' e 3,00 m até o vértice GQY-P-1814, (Longitude: -47°14'39.539" , Latitude -22°16'55.547" e Altitude: 575,15 m); 119°02' e 18,57 m até o vértice GQY-P-1815, (Longitude: -47°14'38.972" , Latitude -22°16'55.840" e Altitude: 575,14 m); 110°11' e 12,39 m até o vértice GQY-P-1816, (Longitude: -47°14'38.566" , Latitude -22°16'55.979" e Altitude: 575,13 m); 85°36' e 17,65 m até o vértice GQY-P-1817, (Longitude: -47°14'37.951" , Latitude -22°16'55.935" e Altitude: 575,12 m); 76°50' e 15,00 m até o vértice GQY-P-1818, (Longitude: -47°14'37.441" , Latitude -22°16'55.824" e Altitude: 575,12 m); 11°23' e 18,11 m até o vértice GQY-P-1819, (Longitude: -47°14'37.316" , Latitude -22°16'55.247" e Altitude: 575,12 m); 134°36' e 6,39 m até o vértice GQY-P-1820, (Longitude: -47°14'37.157" , Latitude -22°16'55.393" e Altitude: 575,12 m); 127°37' e 5,49 m até o vértice GQY-P-1821, (Longitude: -47°14'37.005" , Latitude -22°16'55.502" e Altitude: 575,12 m); 143°08' e 8,50 m até o vértice GQY-P-1822, (Longitude: -47°14'36.827" , Latitude -22°16'55.723" e Altitude: 575,12 m); 118°43' e 19,65 m até o vértice GQY-P-1823, (Longitude: -47°14'36.225" , Latitude -22°16'56.030" e Altitude: 575,11 m); 89°37' e 9,30 m até o vértice GQY-P-1824, (Longitude: -47°14'35.900" , Latitude -22°16'56.028" e Altitude: 575,10 m); 61°00' e 10,28 m até o vértice GQY-P-1825, (Longitude: -47°14'35.586" , Latitude -22°16'55.866" e Altitude: 575,11 m); 12°02' e 3,84 m até o vértice GQY-P-1826, (Longitude: -47°14'35.558" , Latitude -22°16'55.744" e Altitude: 575,10 m); 71°11' e 5,54 m até o vértice GQY-P-1827, (Longitude: -47°14'35.375" , Latitude -22°16'55.686" e Altitude: 575,11 m); 102°11' e 5,97 m até o vértice GQY-P-1828, (Longitude: -47°14'35.171" , Latitude -22°16'55.727" e Altitude: 575,10 m); 75°14' e 7,37 m até o vértice GQY-P-1829, (Longitude: -47°14'34.922" , Latitude -22°16'55.666" e Altitude: 575,10 m); 105°16' e 9,66 m até o vértice GQY-P-1830, (Longitude: -47°14'34.598" , Latitude -22°16'55.754" e Altitude: 575,09 m); 68°12' e 9,28 m até o vértice GQY-P-1831, (Longitude: -47°14'34.297" , Latitude -22°16'55.642" e Altitude: 575,08 m); 86°24' e 7,86 m até o vértice GQY-P-1832, (Longitude: -47°14'34.023" , Latitude -22°16'55.626" e Altitude: 575,09 m); 71°07' e 7,32 m até o vértice GQY-P-1833, (Longitude: -47°14'33.781" , Latitude -22°16'55.549" e Altitude: 575,08 m); 85°47' e 29,28 m até o vértice GQY-P-1478, (Longitude: -47°14'32.761" , Latitude -22°16'55.479" e Altitude: 575,00 m); deste, segue confrontando pelo córrego com imóvel de matrícula nº 34.939, registrado no 1º C.R.I. de Araras, denominado Fazenda Retiro, de propriedade de Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda, com os seguintes azimutes e distâncias: 138°41' e 11,72 m até o vértice GQY-P-1477, (Longitude: -47° 14' 32.491" , Latitude -22°16'55,765" e Altitude: 575,30 m); 93°16' e 5,39 m até o vértice GQY-P-1476, (Longitude: -47°14'32.303" , Latitude -22°16'55.775" e Altitude: 575,49 m); 166°09' e 8,49 m até o vértice GQY-P-1475, (Longitude: -47°14'32.232" , Latitude -22°16'56.043" e Altitude: 575,56 m); 299°42' e 2,67 m até o vértice GQY-P-1474, (Longitude: -47°14'32.313" , Latitude -22°16'56.000" e Altitude: 575,56 m); 281°29' e 8,79 m até o vértice GQY-P-1473, (Longitude: -47°14'32.614" , Latitude -22°16'55.943" e Altitude: 575,55 m); 270°46' e 4,58 m até o vértice GQY-P-1472, (Longitude: -47°14'32.774" , Latitude -22°16'55.941" e Altitude: 575,60 m); 2°37' e 4,37 m até o vértice GQY-P-1471, (Longitude: -47°14'32.767" , Latitude -22°16'55.799" e Altitude: 575,70 m); 317°28' e 2,64 m até o vértice GQY-P-1470, (Longitude: -47°14'32.834" , Latitude -22°16'55.731" e Altitude: 575,70 m); 244°18' e 5,01 m até o vértice GQY-P-1469, (Longitude: -47°14'32.997" , Latitude -22°16'55.804" e Altitude: 577,00 m); 192°17' e 2,55 m até o vértice GQY-P-1468, (Longitude: -47°14'33.016" , Latitude -22°16'55.885" e Altitude: 577,00 m); 207°13' e 7,26 m até o vértice GQY-P-1467, (Longitude: -47°14'33.100" , Latitude -22°16'56.037" e Altitude: 578,00 m); 188°58' e 8,00 m até o vértice GQY-P-1466, (Longitude: -47°14'33.146" , Latitude -22°16'56.306" e Altitude: 580,70 m); 199°41' e 7,22 m até o vértice GQY-P-1465, (Longitude: -47°14'33.231" , Latitude -22°16'56.529" e Altitude: 580,90 m); 228°09' e 4,85 m até o vértice GQY-P-1464, (Longitude: -47°14'33.357" , Latitude -22°16'56.634" e Altitude: 581,00 m); 277°41' e 4,36 m até o vértice GQY-P-1463, (Longitude: -47°14'33.508" , Latitude -22°16'56.615" e Altitude: 581,09 m); 333°34' e 1,99 m até o vértice GQY-P-1462, (Longitude: -47°14'33.539" , Latitude -22°16'56.557" e Altitude: 581,09 m); 205°39' e 4,23 m até o vértice GQY-P-1461, (Longitude: -47°14'33.603" , Latitude -22°16'56.681" e Altitude: 581,20 m); 325°51' e 9,03 m até o vértice GQY-P-1460, (Longitude: -47°14'33.780" , Latitude -22°16'56.438" e Altitude: 581,30 m); 287°54' e 14,81 m até o vértice GQY-P-1459, (Longitude: -47°14'34.272" , Latitude -22° 16' 56.290" e Altitude: 581,40 m); 201°56' e 10,58 m até o vértice GQY-P-1458, (Longitude: -47°14'34.410" , Latitude -22°16'56.609" e Altitude: 581,50 m); 136°03' e 5,98 m até o vértice GQY-P-1457, (Longitude: -47°14'34.265" , Latitude -22°16'56.749" e Altitude: 581,50 m); 102°33' e 6,36 m até o vértice GQY-P-1456, (Longitude: -47°14'34.048" , Latitude -22°16'56.794" e Altitude: 581,60 m); 123°57' e 5,18 m até o vértice GQY-P-1455, (Longitude: -47°14'33.898" , Latitude -22°16'56.888" e Altitude: 581,60 m); 203°59' e 2,32 m até o

(continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Araras - SP
12055-0 - AA 107607

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

MATRÍCULA nº 55.736, FICHA Nº 004-VERSO

vértice GQY-P-1454, (Longitude: -47°14'33.931" , Latitude -22°16'56.957" e Altitude: 581,60 m); 261°31' e 5,01 m até o vértice GQY-P-1453, (Longitude: -47°14'34.104" , Latitude -22°16'56.981" e Altitude: 581,70 m); 257°55' e 11,01 m até o vértice GQY-P-1452, (Longitude: -47°14'34.488" , Latitude -22°16'56.994" e Altitude: 581,90 m); 254°18' e 3,98 m até o vértice GQY-P-1451, (Longitude: -47°14'34.622" , Latitude -22°16'57.029" e Altitude: 582,00 m); 209°27' e 2,97 m até o vértice GQY-P-1450, (Longitude: -47°14'34.673" , Latitude -22° 16' 57.113" e Altitude: 582,00 m); 182°30' e 3,26 m até o vértice GQY-P-1449, (Longitude: -47°14'34.678" , Latitude -22°16'57.219" e Altitude: 582,00 m); 211°11' e 8,24 m até o vértice GQY-P-1448, (Longitude: -47°14'34.827" , Latitude -22°16'57.448" e Altitude: 582,10 m); 229°49' e 3,67 m até o vértice GQY-P-1447, (Longitude: -47°14'34.925" , Latitude -22°16'57.525" e Altitude: 582,10 m); 304°25' e 1,63 m até o vértice GQY-P-1446, (Longitude: -47°14'34.972" , Latitude -22°16'57.495" e Altitude: 582,10 m); 357°30' e 3,94 m até o vértice GQY-P-1445, (Longitude: -47°14'34.978" , Latitude -22°16'57.367" e Altitude: 582,20 m); 13°10' e 5,15 m até o vértice GQY-P-1444, (Longitude: -47°14'34.937" , Latitude -22°16'57.204" e Altitude: 582,30 m); 344°20' e 5,62 m até o vértice GQY-P-1443, (Longitude: -47°14'34.990" , Latitude -22°16'57.028" e Altitude: 582,40 m); 312°11' e 1,24 m até o vértice GQY-P-1442, (Longitude: -47°14'35.022" , Latitude -22°16'57.001" e Altitude: 582,40 m); 204°47' e 9,28 m até o vértice GQY-P-1441, (Longitude: -47°14'35.158" , Latitude -22°16'57.275" e Altitude: 582,50 m); 247°29' e 4,75 m até o vértice GQY-P-1440, (Longitude: -47°14'35.311" , Latitude -22°16'57.334" e Altitude: 582,50 m); 246°42' e 8,16 m até o vértice GQY-P-1439, (Longitude: -47°14'35.573" , Latitude -22°16'57.439" e Altitude: 582,70 m); 176°37' e 7,77 m até o vértice GQY-P-1438, (Longitude: -47°14'35.557" , Latitude -22°16'57.691" e Altitude: 582,70 m); 114°36' e 8,12 m até o vértice GQY-P-1437, (Longitude: -47°14'35.299" , Latitude -22°16'57.801" e Altitude: 582,80 m); 249°39' e 12,31 m até o vértice GQY-P-1436, (Longitude: -47°14'35.702" , Latitude -22°16'57.940" e Altitude: 583,10 m); 190°32' e 11,26 m até o vértice GQY-P-1435, (Longitude: -47°14'35.774" , Latitude -22°16'58.300" e Altitude: 583,40 m); 211°54' e 4,82 m até o vértice GQY-P-1434, (Longitude: -47°14'35.863" , Latitude -22°16'58.433" e Altitude: 583,40 m); 262°37' e 12,93 m até o vértice GQY-P-1433, (Longitude: -47°14'36.311" , Latitude -22°16'58.487" e Altitude: 583,50 m); 306°49' e 4,36 m até o vértice GQY-P-1432, (Longitude: -47°14'36.433" , Latitude -22° 16'58.402" e Altitude: 583,70 m); 202°03' e 10,76 m até o vértice GQY-P-1431, (Longitude: -47°14'36.574" , Latitude -22°16'58.726" e Altitude: 583,70 m); 226°57' e 10,19 m até o vértice GQY-P-1430, (Longitude: -47° 14' 36.834" , Latitude -22°16'58.952" e Altitude: 583,80 m); 256°04' e 4,60 m até o vértice GQY-P-1429, (Longitude: -47°14'36.990" , Latitude -22°16'58.988" e Altitude: 583,80 m); 283°10' e 5,26 m até o vértice GQY-P-1428, (Longitude: -47°14'37.169" , Latitude -22°16'58.949" e Altitude: 584,00 m); 230°42' e 4,03 m até o vértice GQY-P-1427, (Longitude: -47°14'37.278" , Latitude -22°16'59.032" e Altitude: 584,00 m); 168°14' e 7,45 m até o vértice GQY-P-1426, (Longitude: -47°14'37.225" , Latitude -22°16'59.269" e Altitude: 584,10 m); 150°07' e 4,08 m até o vértice GQY-P-1425, (Longitude: -47°14'37.154" , Latitude -22°16'59.384" e Altitude: 584,10 m); 171°31' e 7,96 m até o vértice GQY-P-1424, (Longitude: -47°14'37.113" , Latitude -22°16'59.640" e Altitude: 584,20 m); 212°58' e 1,58 m até o vértice GQY-P-1423, (Longitude: -47°14'37.143" , Latitude -22° 16'59.683" e Altitude: 584,20 m); 279°02' e 10,38 m até o vértice GQY-P-1422, (Longitude: -47°14'37.501" , Latitude -22°16'59.630" e Altitude: 584,39 m); 256°39' e 2,53 m até o vértice GQY-P-1421, (Longitude: -47° 14' 37.587" , Latitude -22°16'59.649" e Altitude: 584,39 m); 247°29' e 7,72 m até o vértice GQY-P-1420, (Longitude: -47°14'37.836" , Latitude -22°16'59.745" e Altitude: 584,40 m); 156°01' e 6,13 m até o vértice GQY-P-1419, (Longitude: -47°14'37.749" , Latitude -22°16'59.927" e Altitude: 584,40 m); 135°14' e 11,26 m até o vértice GQY-P-1418, (Longitude: -47°14'37.472" , Latitude -22°17'00.187" e Altitude: 584,50 m); 93°30' e 5,02 m até o vértice GQY-P-1417, (Longitude: -47°14'37.297" , Latitude -22°17'00.197" e Altitude: 584,50 m); 187°26' e 10,39 m até o vértice GQY-P-1416, (Longitude: -47°14'37.344" , Latitude -22°17'00.532" e Altitude: 584,60 m); 234°11' e 2,68 m até o vértice GQY-P-1415, (Longitude: -47°14'37.420" , Latitude -22°17'00.583" e Altitude: 584,60 m); 293°50' e 2,82 m até o vértice GQY-P-1414, (Longitude: -47°14'37.510" , Latitude -22°17'00.546" e Altitude: 584,60 m); 311°26' e 7,07 m até o vértice GQY-P-1413, (Longitude: -47°14'37.695" , Latitude -22°17'00.394" e Altitude: 584,70 m); 318°20' e 0,97 m até o vértice GQY-P-1412, (Longitude: -47°14'37.717" , Latitude -22°17'00.371" e Altitude: 584,70 m); 193°55' e 8,68 m até o vértice GQY-P-1411, (Longitude: -47°14'37.790" , Latitude -22°17'00.645" e Altitude: 584,70 m); 123°23' e 5,59 m até o vértice GQY-P-1410, (Longitude: -47°14'37.627" , Latitude -22°17'00.745" e Altitude: 584,80 m); 127°00' e 4,80 m até o vértice GQY-P-1409, (Longitude: -47°14'37.493" , Latitude -22°17'00.839" e Altitude: 584,80 m); 106°26' e 4,57 m até o vértice GQY-P-1408, (Longitude: -47°14'37.340" , Latitude -22°17'00.881" e Altitude: 584,70 m); 204°07' e 13,52 m até o vértice GQY-P-1407, (Longitude: -47°14'37.533" , Latitude -22°17'01.282" e Altitude: 584,80 m); 236°56' e 13,08 m até o vértice GQY-P-1406, (Longitude: -47°14'37.916" , Latitude -22°17'01.514" e Altitude: 584,80 m); 238°25' e 15,63 m até o vértice GQY-P-1405, (Longitude: -47°14'38.381" , Latitude -22°17'01.780" e Altitude: 585,00 m); 192°32' e 3,55 m até o vértice GQY-P-1404, (Longitude: -47°14'38.408" , Latitude -22°17'01.893" e Altitude: 585,00 m); 156°20' e 8,63 m até o vértice GQY-P-1403, (Longitude: -47°14'38.287" , Latitude -22°17'02.150" e Altitude: 585,20 m); 248°12' e 8,20 m até o vértice GQY-P-1402, (Longitude: -47°14'38.553" , Latitude -22°17'02.249" e Altitude: 585,30 m); 203°16' e 4,42 m até o vértice GQY-P-1401, (Longitude: -47°14'38.614" , Latitude -22°17'02.381" e Altitude: 585,30 m); 126°21' e 5,86 m até o vértice GQY-P-1400, (Longitude: -47°14'38.449" , Latitude -22°17'02.494" e Altitude: 585,30 m); 215°03' e 9,62

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - ARARAS - SÃO PAULO
CNPJ: 51.325.058/0001-46
Matrícula nº 55736 - Página 9 de 14

MATRÍCULA Nº 55.736 | FOLHAS FICHA 005 | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (CONTINUAÇÃO)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

m até o vértice GQY-P-1399, (Longitude: -47°14'38.642" , Latitude -22°17'02.750" e Altitude: 585,40 m); 264°52' e 9,31 m até o vértice GQY-P-1398, (Longitude: -47°14'38.966" , Latitude -22°17'02.777" e Altitude: 585,40 m); 165°53' e 9,86 m até o vértice GQY-P-1397, (Longitude: -47°14'38.882" , Latitude -22°17'03.088" e Altitude: 585,50 m); 82°08' e 5,40 m até o vértice GQY-P-1396, (Longitude: -47°14'38.695" , Latitude -22°17'03.064" e Altitude: 585,50 m); 156°53' e 4,45 m até o vértice GQY-P-1395, (Longitude: -47°14'38.634" , Latitude -22°17'03.197" e Altitude: 585,40 m); 204°18' e 21,83 m até o vértice GQY-P-1394, (Longitude: -47°14'38.948" , Latitude -22°17'03.844" e Altitude: 586,70 m); 242°37' e 1,81 m até o vértice GQY-P-1393, (Longitude: -47°14'39.004" , Latitude -22°17'03.871" e Altitude: 586,70 m); 237°04' e 8,15 m até o vértice GQY-P-1392, (Longitude: -47°14'39.243" , Latitude -22°17'04.015" e Altitude: 586,80 m); 121°10' e 11,95 m até o vértice GQY-P-1391, (Longitude: -47°14'38.886" , Latitude -22°17'04.216" e Altitude: 586,80 m); 229°27' e 7,76 m até o vértice GQY-P-1390, (Longitude: -47°14'39.092" , Latitude -22°17'04.380" e Altitude: 586,90 m); 175°44' e 9,25 m até o vértice GQY-P-1389, (Longitude: -47°14'39.068" , Latitude -22°17'04.680" e Altitude: 586,90 m); 151°39' e 1,33 m até o vértice GQY-P-1388, (Longitude: -47°14'39.046" , Latitude -22°17'04.718" e Altitude: 586,90 m); 197°37' e 14,85 m até o vértice GQY-P-1387, (Longitude: -47°14'39.203" , Latitude -22°17'05.178" e Altitude: 587,00 m); 212°10' e 6,40 m até o vértice GQY-P-1386, (Longitude: -47°14'39.322" , Latitude -22°17'05.354" e Altitude: 587,00 m); 101°14' e 4,26 m até o vértice GQY-P-1385, (Longitude: -47°14'39.176" , Latitude -22°17'05.381" e Altitude: 587,00 m); 187°17' e 19,41 m até o vértice GQY-P-1384, (Longitude: -47°14'39.262" , Latitude -22°17'06.007" e Altitude: 587,10 m); 258°23' e 6,58 m até o vértice GQY-P-1383, (Longitude: -47°14'39.487" , Latitude -22°17'06.050" e Altitude: 587,20 m); 152°09' e 3,86 m até o vértice GQY-P-1382, (Longitude: -47°14'39.424" , Latitude -22°17'06.161" e Altitude: 587,20 m); 176°36' e 6,29 m até o vértice GQY-P-1381, (Longitude: -47°14'39.411" , Latitude -22°17'06.365" e Altitude: 587,20 m); 226°01' e 15,20 m até o vértice GQY-P-1380, (Longitude: -47°14'39.793" , Latitude -22°17'06.708" e Altitude: 587,50 m); 320°50' e 5,08 m até o vértice GQY-P-1379, (Longitude: -47°14'39.905" , Latitude -22°17'06.580" e Altitude: 587,50 m); 229°38' e 8,08 m até o vértice GQY-P-1378, (Longitude: -47°14'40.120" , Latitude -22° 17' 06.750" e Altitude: 587,50 m); 185°32' e 19,56 m até o vértice GQY-P-1377, (Longitude: -47°14'40.186" , Latitude -22°17'07.383" e Altitude: 587,70 m); 248°18' e 5,49 m até o vértice GQY-P-1376, (Longitude: -47°14'40.364" , Latitude -22°17'07.449" e Altitude: 587,70 m); 179°30' e 16,74 m até o vértice GQY-P-1375, (Longitude: -47°14'40.359" , Latitude -22°17'07.993" e Altitude: 587,70 m); 238°42' e 17,35 m até o vértice GQY-P-1374, (Longitude: -47°14'40.877" , Latitude -22°17'08.286" e Altitude: 588,00 m); 274°10' e 6,74 m até o vértice GQY-P-1373, (Longitude: -47°14'41.112" , Latitude -22°17'08.270" e Altitude: 588,00 m); 220°20' e 10,17 m até o vértice GQY-P-1372, (Longitude: -47°14'41.342" , Latitude -22°17'08.522" e Altitude: 588,10 m); 174°18' e 20,19 m até o vértice GQY-P-1371, (Longitude: -47°14'41.272" , Latitude -22°17'09.175" e Altitude: 588,40 m); 239°53' e 5,03 m até o vértice GQY-P-1370, (Longitude: -47°14'41.424" , Latitude -22°17'09.257" e Altitude: 588,40 m); 277°46' e 8,64 m até o vértice GQY-P-1369, (Longitude: -47°14'41.723" , Latitude -22°17'09.219" e Altitude: 588,40 m); 167°07' e 3,60 m até o vértice GQY-P-1368, (Longitude: -47°14'41.695" , Latitude -22°17'09.333" e Altitude: 588,50 m); 186°51' e 1,68 m até o vértice GQY-P-1367, (Longitude: -47°14'41.702" , Latitude -22°17'09.387" e Altitude: 588,50 m); 214°27' e 8,96 m até o vértice GQY-P-1366, (Longitude: -47°14'41.879" , Latitude -22°17'09.627" e Altitude: 588,50 m); 256°13' e 13,56 m até o vértice GQY-P-1365, (Longitude: -47°14'42.339" , Latitude -22°17'09.732" e Altitude: 588,60 m); 195°37' e 12,33 m até o vértice GQY-P-1364, (Longitude: -47°14'42.455" , Latitude -22°17'10.118" e Altitude: 588,60 m); 159°11' e 8,06 m até o vértice GQY-P-1363, (Longitude: -47°14'42.355" , Latitude -22°17'10.363" e Altitude: 588,80 m); 275°37' e 9,10 m até o vértice GQY-P-1362, (Longitude: -47°14'42.671" , Latitude -22°17'10.334" e Altitude: 588,90 m); 157°43' e 2,49 m até o vértice GQY-P-1361, (Longitude: -47°14'42.638" , Latitude -22°17'10.409" e Altitude: 588,90 m); 161°39' e 9,46 m até o vértice GQY-P-1360, (Longitude: -47°14'42.534" , Latitude -22° 17' 10.701" e Altitude: 588,90 m); 224°43' e 4,03 m até o vértice GQY-P-1359, (Longitude: -47°14'42.633" , Latitude -22°17'10.794" e Altitude: 589,00 m); 175°27' e 29,69 m até o vértice GQY-P-1358, (Longitude: -47°14'42.551" , Latitude -22°17'11.756" e Altitude: 589,60 m); 180°51' e 3,81 m até o vértice GQY-P-1357, (Longitude: -47°14'42.553" , Latitude -22°17'11.880" e Altitude: 589,60 m); 156°32' e 1,51 m até o vértice GQY-P-1356, (Longitude: -47°14'42.532" , Latitude -22°17'11.925" e Altitude: 589,60 m); 224°44' e 8,66 m até o vértice GQY-P-1355, (Longitude: -47°14'42.745" , Latitude -22°17'12.125" e Altitude: 589,70 m); 203°42' e 9,54 m até o vértice GQY-P-1354, (Longitude: -47°14'42.879" , Latitude -22°17'12.409" e Altitude: 589,70 m); 234°06' e 12,23 m até o vértice GQY-P-1353, (Longitude: -47°14'43.225" , Latitude -22°17'12.642" e Altitude: 589,80 m); 260°16' e 6,19 m até o vértice GQY-P-1352, (Longitude: -47°14'43.438" , Latitude -22°17'12.676" e Altitude: 589,80 m); 250°42' e 7,92 m até o vértice GQY-P-1351, (Longitude: -47°14'43.699" , Latitude -22° 17' 12.761" e Altitude: 589,90 m); 235°14' e 11,22 m até o vértice GQY-P-1350, (Longitude: -47°14'44.021" , Latitude -22°17'12.969" e Altitude: 589,90 m); 240°49' e 5,05 m até o vértice GQY-P-1349, (Longitude: -47°14'44.175" , Latitude -22°17'13.049" e Altitude: 589,90 m); 292°54' e 3,63 m até o vértice GQY-P-1348, (Longitude: -47°14'44.292" , Latitude -22°17'13.003" e Altitude: 590,00 m); 207°51' e 13,29 m até o vértice

(continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Araras - SP
12055-0 - AA 107608

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

MATRÍCULA nº 55.736, FICHA Nº 005-VERSO

GQY-P-1347, (Longitude: -47°14'44.509" , Latitude -22°17'13.385" e Altitude: 590,00 m); 254º41' e 6,17 m até o vértice GQY-P-1346, (Longitude: -47°14'44.717" , Latitude -22°17'13.438" e Altitude: 590,00 m); 265º47' e 10,88 m até o vértice GQY-P-1345, (Longitude: -47°14'45.096" , Latitude -22°17'13.464" e Altitude: 590,10 m); 233º56' e 9,67 m até o vértice GQY-P-1344, (Longitude: -47°14'45.369" , Latitude -22°17'13.649" e Altitude: 590,10 m); 94º10' e 7,18 m até o vértice GQY-P-1343, (Longitude: -47°14'45.119" , Latitude -22°17'13.666" e Altitude: 590,10 m); 211º53' e 5,80 m até o vértice GQY-P-1342, (Longitude: -47°14'45.226" , Latitude -22° 17' 13.826" e Altitude: 590,10 m); 258º42' e 14,92 m até o vértice GQY-P-1341, (Longitude: -47°14'45.737" , Latitude -22°17'13.921" e Altitude: 590,10 m); 184º00' e 12,27 m até o vértice GQY-P-1340, (Longitude: -47°14'45.767" , Latitude -22°17'14.319" e Altitude: 590,30 m); 224º52' e 5,56 m até o vértice GQY-P-1339, (Longitude: -47°14'45.904" , Latitude -22°17'14.447" e Altitude: 590,30 m); 270º42' e 7,50 m até o vértice GQY-P-1338, (Longitude: -47°14'46.166" , Latitude -22°17'14.444" e Altitude: 590,30 m); 236º23' e 15,23 m até o vértice GQY-P-1337, (Longitude: -47°14'46.609" , Latitude -22°17'14.718" e Altitude: 591,30 m); 210º38' e 11,12 m até o vértice GQY-P-1336, (Longitude: -47°14'46.807" , Latitude -22°17'15.029" e Altitude: 591,30 m); 188º50' e 12,11 m até o vértice GQY-P-1335, (Longitude: -47°14'46.872" , Latitude -22°17'15.418" e Altitude: 591,50 m); 199º10' e 5,92 m até o vértice GQY-P-1334, (Longitude: -47°14'46.940" , Latitude -22°17'15.600" e Altitude: 591,70 m); 204º27' e 8,99 m até o vértice GQY-P-1333, (Longitude: -47°14'47.070" , Latitude -22° 17' 15.866" e Altitude: 591,70 m); 169º19' e 21,00 m até o vértice GQY-P-1332, (Longitude: -47°14'46.934" , Latitude -22°17'16.537" e Altitude: 591,80 m); 246º24' e 4,84 m até o vértice GQY-P-1331, (Longitude: -47°14'47.089" , Latitude -22°17'16.600" e Altitude: 591,80 m); 283º04' e 8,43 m até o vértice GQY-P-1330, (Longitude: -47°14'47.376" , Latitude -22°17'16.538" e Altitude: 591,80 m); 257º42' e 9,28 m até o vértice GQY-P-1329, (Longitude: -47°14'47.700" , Latitude -22°17'16.550" e Altitude: 591,90 m); 256º43' e 16,74 m até o vértice GQY-P-1328, (Longitude: -47°14'48.269" , Latitude -22°17'16.675" e Altitude: 591,90 m); 228º09' e 7,15 m até o vértice GQY-P-1327, (Longitude: -47°14'48.455" , Latitude -22°17'16.830" e Altitude: 592,00 m); 236º00' e 8,53 m até o vértice GQY-P-1326, (Longitude: -47°14'48.702" , Latitude -22°17'16.985" e Altitude: 592,00 m); deste, segue confrontando pelo valo com imóvel de matrícula nº 34.939, registrado no 1º C.R.I. de Araras, denominado Fazenda Retiro, de propriedade de Agroz Administradora de bens Zurita Ltda, com os seguintes azimutes e distâncias: 171º11' e 29,73 m até o vértice GQY-P-1325, (Longitude: -47°14'48.543" , Latitude -22°17'17.940" e Altitude: 597,77 m); 168º41' e 41,78 m até o vértice GQY-P-1324, (Longitude: -47°14'48.257" , Latitude -22°17'19.271" e Altitude: 597,78 m); 170º48' e 32,28 m até o vértice GQY-P-1323, (Longitude: -47°14'48.077" , Latitude -22°17'20.307" e Altitude: 597,79 m); 175º13' e 12,38 m até o vértice GQY-P-1322, (Longitude: -47°14'48.041" , Latitude -22°17'20.708" e Altitude: 597,81 m); 191º33' e 6,00 m até o vértice GQY-P-1321, (Longitude: -47°14'48.083" , Latitude -22°17'20.899" e Altitude: 597,81 m); deste, segue confrontando pela linha ideal com imóvel de matrícula nº 34.939, registrado no 1º C.R.I. de Araras, denominado Fazenda Retiro, de propriedade de Agroz Administradora de bens Zurita Ltda, com os seguintes azimutes e distâncias: 205º23' e 87,34 m até o vértice GQY-P-1320, (Longitude: -47°14'49.391" , Latitude -22° 17' 23.464" e Altitude: 597,82 m); 206º13' e 62,65 m até o vértice GQY-P-1319, (Longitude: -47°14'50.358" , Latitude -22°17'25.291" e Altitude: 597,83 m); 201º54' e 6,60 m até o vértice GQY-P-1318, (Longitude: -47°14'50.444" , Latitude -22°17'25.490" e Altitude: 597,83 m); 245º58' e 40,43 m até o vértice GQY-P-1317, (Longitude: -47°14'51.734" , Latitude -22°17'26.025" e Altitude: 597,85 m); 237º21' e 30,05 m até o vértice GQY-P-1316, (Longitude: -47°14'52.618" , Latitude -22°17'26.552" e Altitude: 597,88 m); 224º07' e 24,30 m até o vértice GQY-P-1315, (Longitude: -47°14'53.209" , Latitude -22°17'27.119" e Altitude: 597,89 m); 216º33' e 26,77 m até o vértice GQY-P-1314, (Longitude: -47°14'53.766" , Latitude -22°17'27.818" e Altitude: 597,90 m); 221º04' e 78,72 m até o vértice GQY-P-1313, (Longitude: -47°14'55.573" , Latitude -22°17'29.747" e Altitude: 597,92 m); 216º37' e 26,50 m até o vértice GQY-P-1312, (Longitude: -47°14'56.151" , Latitude -22° 17' 30.420" e Altitude: 597,93 m); 205º04' e 25,81 m até o vértice GQY-P-1311, (Longitude: -47°14'56.533" , Latitude -22°17'31.180" e Altitude: 597,94 m); 207º19' e 20,64 m até o vértice GQY-P-1310, (Longitude: -47°14'56.864" , Latitude -22°17'31.776" e Altitude: 597,95 m); 215º34' e 45,95 m até o vértice GQY-P-1309, (Longitude: -47°14'57.798" , Latitude -22°17'32.991" e Altitude: 597,96 m); 223º11' e 14,51 m até o vértice GQY-P-1308, (Longitude: -47°14'58.145" , Latitude -22°17'33.335" e Altitude: 597,97 m); 234º30' e 18,49 m até o vértice GQY-P-1307, (Longitude: -47°14'58.671" , Latitude -22°17'33.684" e Altitude: 597,98 m); 237º13' e 16,48 m até o vértice GQY-P-1306, (Longitude: -47°14'59.155" , Latitude -22°17'33.974" e Altitude: 597,98 m); 240º35' e 31,38 m até o vértice GQY-P-1305, (Longitude: -47°15'00.110" , Latitude -22°17'34.475" e Altitude: 597,99 m); 248º43' e 28,52 m até o vértice GQY-P-1304, (Longitude: -47°15'01.048" , Latitude -22° 17' 34.815" e Altitude: 598,00 m); 242º21' e 52,45 m até o vértice GQY-P-1303, (Longitude: -47°15'02.671" , Latitude -22°17'35.606" e Altitude: 598,02 m); 248º26' e 19,76 m até o vértice GQY-P-1302, (Longitude: -47°15'03.313" , Latitude -22°17'35.842" e Altitude: 598,04 m); 259º17' e 41,40 m até o vértice GQY-P-1301, (Longitude: -47°15'04.734" , Latitude -22°17'36.092" e Altitude: 598,06 m); 254º19' e 29,94 m até o vértice GQY-P-1300, (Longitude: -47°15'05.741" , Latitude -22°17'36.355" e Altitude: 598,08 m); 244º27' e 13,77 m até o vértice GQY-P-1299, (Longitude: -47°15'06.175" , Latitude -22°17'36.548" e Altitude: 598,10 m); 224º23' e 17,43 m até o vértice GQY-P-1298, (Longitude: -47°15'06.601" , Latitude -22°17'36.953" e Altitude: 598,14 m); 212º54' e 23,71 m até o vértice GQY-P-1297, (Longitude: -47°15'07.051" , Latitude -22°17'37.600" e

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - ARARAS - SÃO PAULO
CNPJ: 51.325.058/0001-46
Matrícula nº 55736 - Página 11 de 14

MATRÍCULA Nº 55.736 FOLHAS FICHA 006 | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (CONTINUAÇÃO) | OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAS - SP

Altitude: 598,13 m); 193°13' e 24,27 m até o vértice GQY-P-1296, (Longitude: -47°15'07.245" , Latitude -22° 17' 38.368" e Altitude: 598,15 m); 176°43' e 21,57 m até o vértice GQY-P-1295, (Longitude: -47°15'07.202" , Latitude -22°17'39.068" e Altitude: 598,19 m); 225°32' e 49,94 m até o vértice GQY-M-420, (Longitude: -47° 15' 08.447" , Latitude -22°17'40.205" e Altitude: 599,29 m); 229°49' e 278,08 m até o vértice GQY-M-419, (Longitude: -47°15'15.869" , Latitude -22°17'46.037" e Altitude: 610,42 m); 229°54' e 7,26 m até o vértice GQY-V-1132, (Longitude: -47°15'16.063" , Latitude -22°17'46.189" e Altitude: 610,42 m); deste, segue confrontando com Estrada Municipal ARR-118, respeitando um leito carroçavel com 10,00 m de largura, sendo 5,00 m de cada lado do eixo, e uma área "non aedificandi" como faixa de dominio com 28,00 m de largura, sendo 14,00 m de cada lado do eixo da estrada, com os seguintes azimutes e distâncias: 352°57' e 46,03 m até o vértice GQY-V-1148, (Longitude: -47°15'16.260" , Latitude -22°17'44.704" e Altitude: 608,02 m); 352°56' e 376,25 m até o vértice GQY-V-1149, (Longitude: -47°15'17.876" , Latitude -22°17'32.586" e Altitude: 597,55 m); 353°06' e 251,27 m até o vértice GQY-V-1133, (Longitude: -47°15'18.929" , Latitude -22°17'24.457" e Altitude: 594,30 m); 353°06' e 188,80 m até o vértice GQY-V-1134, (Longitude: -47°15'19.721" , Latitude -22°17'18.364" e Altitude: 594,04 m); 352°43' e 402,23 m até o vértice GQY-V-1135, (Longitude: -47°15'21.501" , Latitude -22°17'05.394" e Altitude: 591,29 m); 352°39' e 330,08 m até o vértice GQY-V-1136, (Longitude: -47°15'22.974" , Latitude -22°16'54.752" e Altitude: 588,65 m); 352°54' e 416,13 m até o vértice GQY-V-1137, (Longitude: -47°15'24.767" , Latitude -22°16'41.328" e Altitude: 586,41 m); 352°59' e 319,33 m até o vértice GQY-V-1138, (Longitude: -47°15'26.129" , Latitude -22°16'31.025" e Altitude: 581,12 m); 352°53' e 356,80 m até o vértice GQY-V-1139, (Longitude: -47°15'27.680" , Latitude -22°16'19.451" e Altitude: 576,61 m); 359°17' e 62,67 m até o vértice GQY-V-1140, (Longitude: -47°15'27.707" , Latitude -22°16'17.414" e Altitude: 577,95 m); 4°11' e 203,20 m até o vértice GQY-V-1141, (Longitude: -47°15'27.189" , Latitude -22°16'10.826" e Altitude: 578,40 m); 2°54' e 21,99 m até o vértice GQY-V-1201, (Longitude: -47°15'27.150" , Latitude -22°16'10.112" e Altitude: 578,40 m); 6°12' e 29,43 m até o vértice GQY-V-1202, (Longitude: -47°15'27.039" , Latitude -22°16'09.161" e Altitude: 578,40 m); 8°43' e 22,25 m até o vértice GQY-V-1142, (Longitude: -47°15'26.921" , Latitude -22°16'08.446" e Altitude: 578,20 m); 4°45' e 18,64 m até o vértice GQY-V-1143, (Longitude: -47°15'26.867" , Latitude -22°16'07.842" e Altitude: 578,40 m); 7°03' e 20,52 m até o vértice GQY-V-1144, (Longitude: -47°15'26.779" , Latitude -22°16'07.180" e Altitude: 578,40 m); 6°38' e 23,29 m até o vértice GQY-V-1145, (Longitude: -47°15'26.685" , Latitude -22°16'06.428" e Altitude: 578,60 m); 5°44' e 43,25 m até o vértice GQY-V-1146, (Longitude: -47°15'26.534" , Latitude -22°16'05.029" e Altitude: 578,90 m); 6°54' e 21,91 m até o vértice GQY-V-1147, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo como datum o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesinas locais referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocentricas.- Cadastrada no Incra num todo maior sob n.º 602.019.006.893-9, com a área total de 363,00 ha., módulo rural 9,9561 ha., n.º de módulos rurais 36,46; n.º de módulos fiscais 36,30; f.m.p. 2,0, com a denominação de FAZENDA RETIRO.-

PROPRIETÁRIOS:- 01) AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 05.596.908/0001-23, com sede neste município, na Estrada Municipal Fábio da Silva Prado, Km. 13, Fazenda Santa Cruz, Bairro Elihu-Root; 02) MAURICIO PACIFICO HOMEM, brasileiro, solteiro, maior, interdito, portador do RG/SSP/SP nº 31.308.085-6 do CPF nº 224.967.458-26, residente e domiciliado na Rua Euclides da Cunha, n.º 374, na cidade de Dracena, deste Estado; e, 03) VITAL PACIFICO HOMEM NETO, brasileiro, solteiro, maior, arquiteto, portador do RG/SSP/SP nº 14.995.673 e do CPF nº 075.599.088-96, residente e domiciliado na cidade de Ubiraci, Estado de Santa Catarina, na Entrada do Morro da Igreja, s/n, Santa Tereza.-

Registros Anteriores:- Registros nºs. 01 e 33, da Matrícula nº 13.269, do Livro 2-AS de Registro Geral, desta Serventia, em datas de 06/12/83 e 27/08/2012, respectivamente.- Prenotação n.º 95123, de 23/02/2017.-

O Oficial, _____, Antônio Roberto de Souza Valle.-

Av.01-M.55.736:- ÁREA NON AEDIFICANDI:- No imóvel desta matrícula, pela Estrada Municipal ARR-118, existe uma área non aedificandi, como faixa de dominio numa largura de 28,00 m, sendo 14,00 m para cada lado do eixo da estrada, respeitando um leito carroçavel com 10,00 m de largura, sendo 5,00 m de cada lado do eixo da mesma estrada, portanto, 8.00 metros dentro da propriedade.- Prenotação 95123, de 23/02/2017.- Araras, 17 de maio de 2017.- Eu _____, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antônio Roberto de Souza Valle.-

(continua no verso)

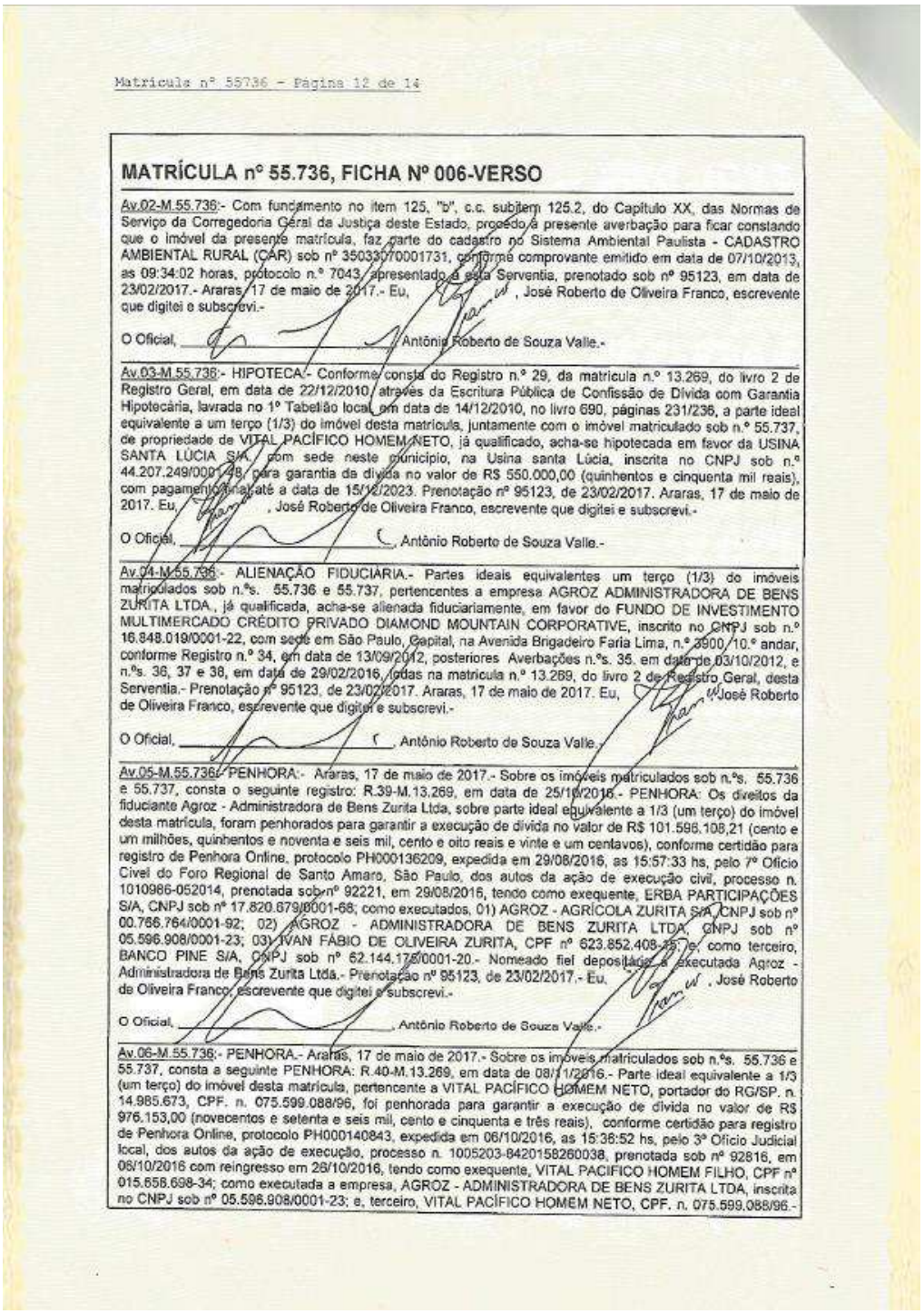
12055-0 - AA 107609 — Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Araras - SP

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Matrícula nº 55736 – Página 12 de 14

MATRÍCULA nº 55.736, FICHA Nº 006-VERSO

Av.02-M.55.736:- Com fundamento no item 125, "b", c.c. subitem 125.2, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, procedo à presente averbação para ficar constando que o imóvel da presente matrícula, faz parte do cadastro no Sistema Ambiental Paulista - CADASTRO AMBIENTAL RURAL (CAR) sob nº 350330700017 31, conforme comprovante emitido em data de 07/10/2013, as 09:34:02 horas, protocolo n.º 7043, apresentado a esta Serventia, prenotado sob nº 95123, em data de 23/02/2017.- Araras, 17 de maio de 2017.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, Antônio Roberto de Souza Valle.-

Av.03-M.55.736:- HIPOTECA:- Conforme consta do Registro n.º 29, da matrícula n.º 13.269, do livro 2 de Registro Geral, em data de 22/12/2010, através da Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, lavrada no 1º Tabelião local, em data de 14/12/2010, no livro 690, páginas 231/236, a parte ideal equivalente a um terço (1/3) do imóvel desta matrícula, juntamente com o imóvel matriculado sob n.º 55.737, de propriedade de VITAL PACÍFICO HOMEM NETO, já qualificado, acha-se hipotecada em favor da USINA SANTA LÚCIA S/A., com sede neste município, na Usina santa Lúcia, inscrita no CNPJ sob n.º 44.207.249/0001-48, para garantia da dívida no valor de R$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), com pagamento final até a data de 15/12/2023. Prenotação nº 95123, de 23/02/2017. Araras, 17 de maio de 2017. Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antônio Roberto de Souza Valle.-

Av.04-M.55.736:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- Partes ideais equivalentes um terço (1/3) do imóveis matriculados sob n.ºs. 55.736 e 55.737, pertencentes a empresa AGROZ ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA., já qualificada, acha-se alienada fiduciariamente, em favor do FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO DIAMOND MOUNTAIN CORPORATIVE, inscrito no CNPJ sob n.º 16.848.019/0001-22, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3900, 10.º andar, conforme Registro n.º 34, em data de 13/09/2012, posteriores Averbações n.ºs. 35, em data de 03/10/2012, e n.ºs. 36, 37 e 38, em data de 29/02/2016, todas na matrícula n.º 13.269, do livro 2 de Registro Geral, desta Serventia.- Prenotação nº 95123, de 23/02/2017. Araras, 17 de maio de 2017. Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antônio Roberto de Souza Valle.-

Av.05-M.55.736:- PENHORA:- Araras, 17 de maio de 2017.- Sobre os imóveis matriculados sob n.ºs. 55.736 e 55.737, consta o seguinte registro: R.39-M.13.269, em data de 25/10/2016.- PENHORA: Os direitos da fiduciante Agroz - Administradora de Bens Zurita Ltda, sobre parte ideal equivalente a 1/3 (um terço) do imóvel desta matrícula, foram penhorados para garantir a execução de dívida no valor de R$ 101.596.108,21 (cento e um milhões, quinhentos e noventa e seis mil, cento e oito reais e vinte e um centavos), conforme certidão para registro de Penhora Online, protocolo PH000136209, expedida em 29/08/2016, as 15:57:33 hs, pelo 7º Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, São Paulo, dos autos da ação de execução civil, processo n. 1010986-052014, prenotada sob nº 92221, em 29/08/2016, tendo como exequente, ERBA PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ sob nº 17.820.879/0001-68; como executados, 01) AGROZ - AGRÍCOLA ZURITA S/A, CNPJ sob nº 00.766.764/0001-92; 02) AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, CNPJ sob nº 05.596.908/0001-23; 03) IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF nº 623.852.408-15; e, como terceiro, BANCO PINE S/A, CNPJ sob nº 62.144.175/0001-20.- Nomeado fiel depositário a executada Agroz - Administradora de Bens Zurita Ltda.- Prenotação nº 95123, de 23/02/2017.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antônio Roberto de Souza Valle.-

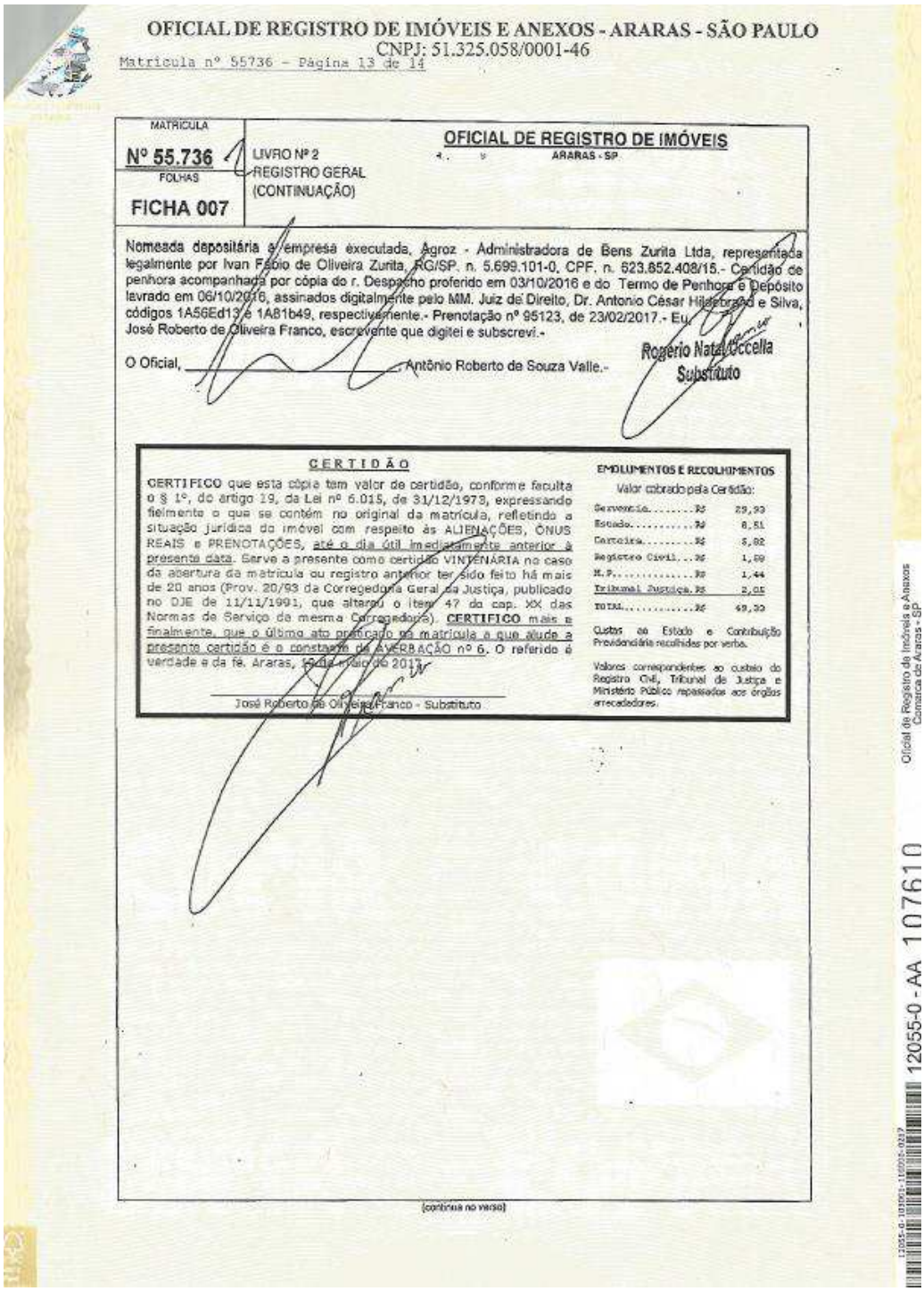
Av.06-M.55.736:- PENHORA.- Araras, 17 de maio de 2017.- Sobre os imóveis matriculados sob n.ºs. 55.736 e 55.737, consta a seguinte PENHORA: R.40-M.13.269, em data de 08/11/2016.- Parte ideal equivalente a 1/3 (um terço) do imóvel desta matrícula, pertencente a VITAL PACÍFICO HOMEM NETO, portador do RG/SP. n. 14.985.673, CPF. n. 075.599.088/96, foi penhorada para garantir a execução de dívida no valor de R$ 976.153,00 (novecentos e setenta e seis mil, cento e cinquenta e três reais), conforme certidão para registro de Penhora Online, protocolo PH000140843, expedida em 06/10/2016, as 15:36:52 hs, pelo 3º Ofício Judicial local, dos autos da ação de execução, processo n. 1005203-8420158260038, prenotada sob nº 92816, em 06/10/2016 com reingresso em 26/10/2016, tendo como exequente, VITAL PACIFICO HOMEM FILHO, CPF nº 015.658.698-34; como executada a empresa, AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 05.596.908/0001-23; e, terceiro, VITAL PACÍFICO HOMEM NETO, CPF. n. 075.599.088/96.-

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - ARARAS - SÃO PAULO
CNPJ: 51.325.058/0001-46
Matrícula nº 55736 - Página 13 de 14

MATRÍCULA Nº 55.736 FOLHAS FICHA 007 | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (CONTINUAÇÃO) | OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAS - SP

Nomeada depositária a empresa executada, Agroz - Administradora de Bens Zurita Ltda, representada legalmente por Ivan Fábio de Oliveira Zurita, RG/SP. n. 5.699.101-0, CPF. n. 523.852.408/15.- Certidão de penhora acompanhada por cópia do r. Despacho proferido em 03/10/2016 e do Termo de Penhora e Depósito lavrado em 06/10/2016, assinados digitalmente pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Antonio César Hildebrand e Silva, códigos 1A56Ed13 e 1A81b49, respectivamente.- Prenotação nº 95123, de 23/02/2017.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, Antônio Roberto de Souza Valle.- Rogerio Natal Uccella Substituto

CERTIDÃO

CERTIFICO que esta cópia tem valor de certidão, conforme faculta o § 1º, do artigo 19, da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, expressando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES, até o dia útil imediatamente anterior à presente data. Serve a presente como certidão VINTENÁRIA no caso da abertura da matrícula ou registro anterior ter sido feito há mais de 20 anos (Prov. 20/93 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DJE de 11/11/1991, que alterou o item 47 do cap. XX das Normas de Serviço da mesma Corregedoria). CERTIFICO mais e finalmente, que o último ato praticado na matrícula e que alude a presente certidão é o constante da AVERBAÇÃO nº 6. O referido é verdade e da fé. Araras, 10 de março de 2017.

José Roberto de Oliveira Franco - Substituto

EMOLUMENTOS E RECOLHIMENTOS
Valor cobrado pela Certidão:

Serventia	R$	29,93
Estado	R$	8,51
Carteira	R$	5,82
Registro Civil	R$	1,89
M.P.	R$	1,44
Tribunal Justiça	R$	2,05
TOTAL	R$	49,32

Custas ao Estado e Contribuição Previdenciária recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil, Tribunal de Justiça e Ministério Público repassados aos órgãos arrecadadores.

(continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Araras - SP
12055-0 - AA 107610

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C39.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO



ÁREA RURAL

Estrada Municipal ARR-122 – Faz. Retiro

Zona Rural

ARARAS/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Sumário

1. PRELIMINARES 4
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO 4
3. TITULAÇÃO DO IMÓVEL 5
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 5
4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL 6
4.1. DESCRIÇÃO DA FAZENDA 6
4.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 8
4.2.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO 8
5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO 9
5.1. METODOLOGIA APLICADA 9
5.2. PESQUISA DE MERCADO 10
5.3. TRATAMENTO DE DADOS 12
5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO DA ÁREA 13
5.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 14
6. ANEXOS 16

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializada em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Legal, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal n° 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n,° 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edilícios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

1. PRELIMINARES

- **Projeto: 877217;**
- **Solicitante: Agropecuária Zurita**;
- **Objeto:** Área Rural – Faz. Retiro;
- **Objetivo**: Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Estrada Municipal ARR 122, Faz. Retiro, cidade de Araras - SP.
- **Data**: Fevereiro de 2018.
- **Finalidade**: Determinação do Valor de Mercado.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR
VALOR DE MERCADO	**R$ 34.500.000,00** (Trinta e Quatro Milhões e Quinhentos Mil Reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante forneceu cópia da matricula n° 34.939, expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da comarca de Araras-SP. Cópia do referido documento encontra-se anexo ao laudo.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal dos imóveis, ou seja, quanto à titularidade, ônus, encargos e restrições. Os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos dos imóveis.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando, apresentam algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, o imóvel avaliando está situado em região destinada a atividades rurais de agricultura. Conta com boa infraestrutura em área mecanizada e fácil acesso as rodovias que ligam a região urbana da cidade.

Quanto às características intrínsecas, o imóvel é favorecido devido a infraestrutura da região, topografia leve acidentada, superfície seca, e tipo de solo, excelente para os fins a qual é destinada.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção de médio a curto prazo.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1. DESCRIÇÃO DA FAZENDA

O imóvel avaliando possui topografia parte plana e parte ondulada. Conta com área total de 499,27 hectares, conforme matricula fornecida. Abaixo memorial fotográfico de imóvel;






Detalhes Gerais do Imóvel

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br








Detalhes Gerais do Imóvel

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br





Detalhes Gerais do Imóvel

4.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.2.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando situa-se na Estrada Municipal Arr-122, Faz. Retiro na zona rural do munícipio de Araras - SP. Via de acesso por estrada de terra batida.

As condições de acesso à região são favoráveis.

O trafego de pessoas e veículos no logradouro é de baixa intensidade.

4.2.2. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Socioeconômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação rural.

O padrão construtivo das casas e prédios na vizinhança é normal e o nível socioeconômico da região é médio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

5.1. METODOLOGIA APLICADA

Foi empregado na presente avaliação o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido conforme segue:

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-1 e 3: 2011.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como a amostra do mercado.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.2. PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

"No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível". Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhantes.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;

- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

entre outros);

- Padrão construtivo semelhante;

- Estado de conservação e obsoletismo similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros *de* entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.3. TRATAMENTO DE DADOS

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas.

Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros.

Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses. Foi dispensado à amostra o tratamento cientifico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maior, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR14653-1e2: 2011.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO DA ÁREA

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR14653-1e3: 2011 e, por fim, a interpolação dos atributos do imóvel no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado.

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor justo de mercado para a área do imóvel avaliando, em Fevereiro de 2018, correspondem, por arredondamento, a:

ITEM	VALOR
VALOR DE MERCADO	**R$ 34.500.000,00** (Trinta e Quatro Milhões e Quinhentos Mil Reais)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.6.1. Quanto à fundamentação - Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.2 e 9.3:

> "A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

As avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas, segundo sua fundamentação, conforme os critérios de 9.2 e 9.3.

Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.

Tabela 1 — Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	> 3(K+1) e no mínimo 5	18	>5	9		3
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	0
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotografia	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I.

5.6.2. Quanto à precisão

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo direto de dados de mercado, conforme a tabela 2.

Tabela 2 — Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<30%	30% - 50%	> 50%

O Grau de Precisão alcançado é III.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório;

Anexo 2: Documentação Legal.

São Paulo, 15 de Fevereiro de 2018.

AVALOR ENGENHARIA

CREA 1697050

CNPJ 13016939000196

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 01

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ELEMENTOS PESQUISADOS

Ele	Município	Bairro	Área (m²)	Valor de Mercado R$
1	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	7,26	R$ 335.000,00
2	Mogi-Mirim	Zona Rural	30,00	R$ 330.000,00
3	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	84,00	R$ 425.000,00
4	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	48,40	R$ 4.000.000,00
5	Araras	Zona Rural	9,00	R$ 296.000,00
6	Limeira	Pinhal	84,00	R$ 7.500.000,00
7	Limeira	Zona Rural	96,83	R$ 13.000.000,00
8	Limeira	Zona Rural	62,92	R$ 7.000.000,00
9	Araras	Zona Rural	2,00	R$ 300.000,00
10	Campinas	Sousas	300,00	R$ 40.000.000,00
11	Campinas	Nova Aparecida	118,58	R$ 5.000.000,00
12	Leme	Taquari Ponte	41,14	R$ 3.060.000,00

Valor R$/(m²)	Atratividade	Acesso	Contato
R$ 46.143,25	Média	Desfavorável	(19) 3361-9999
R$ 11.000,00	Baixa	Desfavorável	(19) 3861-3007
R$ 5.059,52	Baixa	Desfavorável	(19) 3361-9999
R$ 82.644,63	Média	Favorável	(19) 3361-9999
R$ 32.888,89	Baixa	Desfavorável	(11) 3149-4600
R$ 89.285,71	Média	Favorável	(19) 3461-6040
R$ 134.262,29	Alta	Favorável	(19) 99623-5319
R$ 111.252,38	Alta	Favorável	(19) 2106-4488
R$ 150.000,00	Alta	Favorável	(19) 3561-7161
R$ 133.333,33	Alta	Favorável	(11) 97592-0041
R$ 42.165,63	Baixa	Desfavorável	(11) 4594-1700
R$ 74.380,17	Média	Favorável	(19) 98810-3887

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

TRATAMENTO DE DADOS

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R$/Ha	Área Rural	Atratividade
1	46.143,25	7,26	Médio
2	11.000,00	30,00	Baixo
3	5.059,52	84,00	Baixo
4	82.644,63	48,40	Médio
5	32.888,89	9,00	Baixo
6	89.285,71	84,00	Médio
7	134.262,29	96,83	Alto
8	111.252,38	62,92	Alto
9	150.000,00	5,00	Alto
10	133.333,33	300,00	Muito Alto
11	42.165,63	118,58	Baixo
12	74.380,17	41,14	Médio

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

• Valor Unitário R$/Ha: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R$/Ha..

Variáveis Independentes :

• Área Rural : Variável quantitativa que define a área rural do imóvel avaliando, expressa em m².

• Atratividade : Variável independente qualitativa que define a atratividade do imóvel, baseada em outras variáveis.

Classificação :
Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3; Muito Alto = 4;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 12
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 9
Desvio padrão da regressão : 21300,0620

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Unitário R$/Ha	76034,65	49337,3505	64,89%
1/Área Rural	0,0490	0,0641	130,71%
Atratividade	2,08	0,9962	47,82%

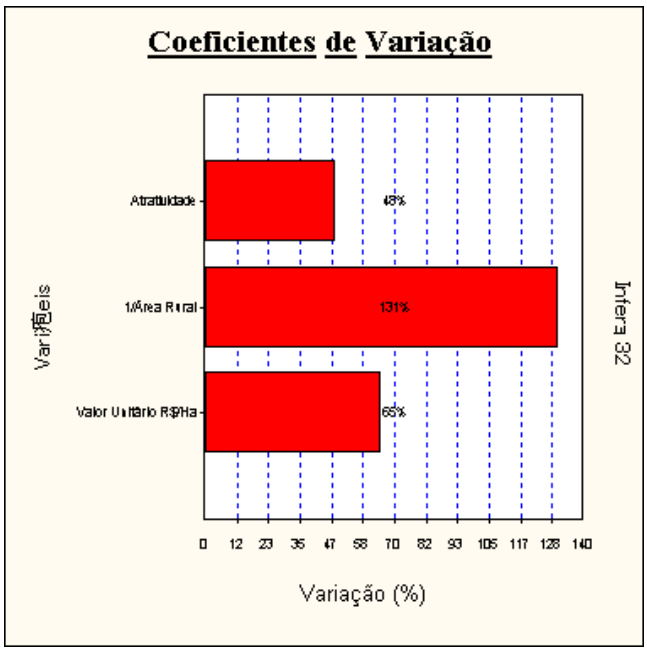
Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 9.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

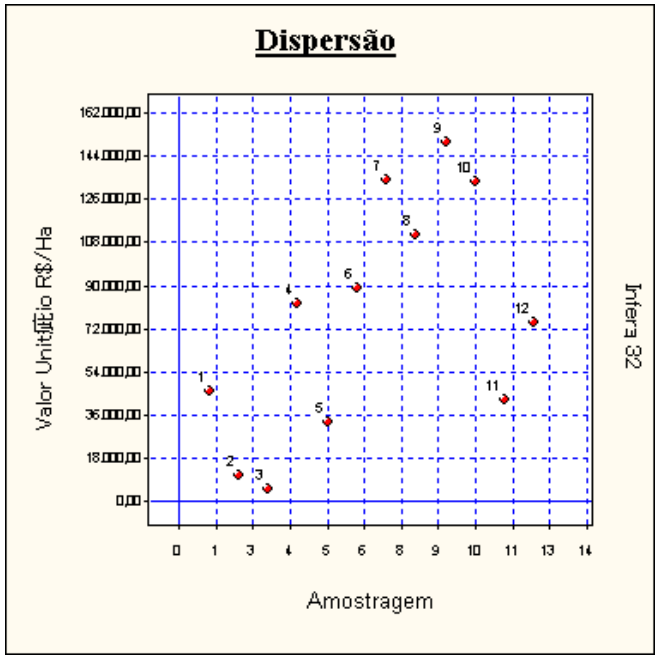
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Dispersão em Torno da Média

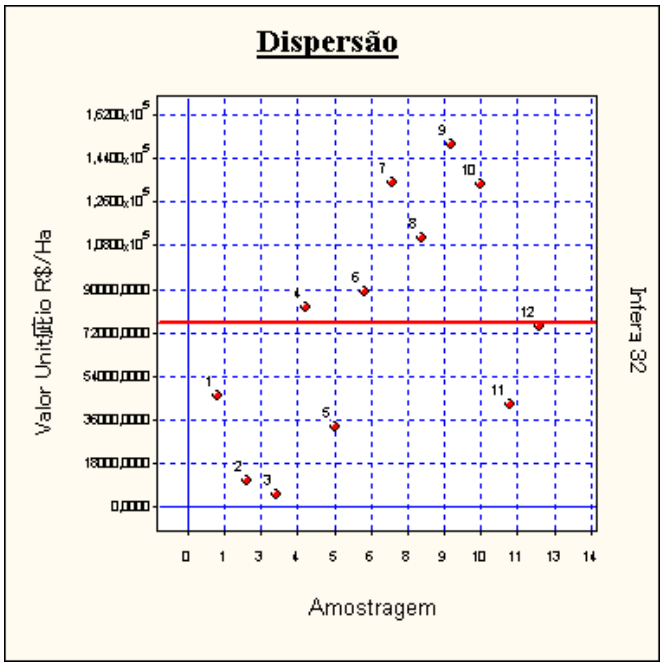


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário R$/Ha.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	46.143,25	78.787,37	32.644,12	70,7452 %
2	11.000,00	25.890,06	14.890,06	135,3642 %
3	5.059,52	24.314,03	19.254,51	380,5599 %
4	82.644,63	70.176,36	-12.468,27	-15,0866 %
5	32.888,89	31.610,47	-1.278,42	-3,8871 %
6	89.285,71	69.532,35	-19.753,36	-22,1238 %
7	134.262,29	114.634,65	-19.627,64	-14,6189 %
8	111.252,38	115.044,01	3.791,63	3,4081 %
9	150.000,00	128.584,72	-21.415,28	-14,2769 %
10	133.333,33	159.338,57	26.005,24	19,5039 %
11	42.165,63	24.058,69	-18.106,94	-42,9424 %
12	74.380,17	70.444,53	-3.935,64	-5,2913 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

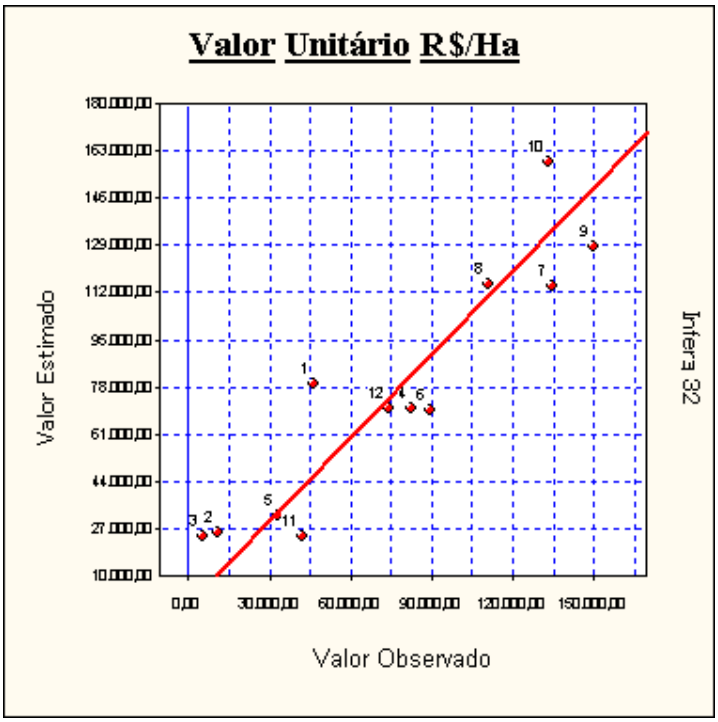
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

[Valor Unitário R$/Ha] = -21780 + 73548 /[Área Rural] + 45218 x [Atratividade]

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Rural	b1 = 73548,1272	$1{,}0014 \times 10^5$	-64961,9132	$2{,}1205 \times 10^5$
Atratividade	b2 = 45218,3207	6449,0384	36299,1145	54137,5269

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9206
Valor t calculado ..... : 7,072
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,8475
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,8136

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R$/Ha	Área Rural	Atratividade
Valor Unitário R$/Ha	$9,1241x10^5$	$9,6151x10^{10}$	48970,2413	$2,3958x10^6$
Área Rural	0,5889	48970,2413	0,0741	1,2460
Atratividade	25,0000	$2,3958x10^6$	1,2460	63,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$2,2692x10^{10}$	2	$1,1346x10^{10}$	25,01
Residual	$4,0832x10^9$	9	$4,5369x10^8$	
Total	**$2,6775x10^{10}$**	**11**	**$2,4341x10^9$**	

F Calculado : 25,01
F Tabelado : 4,256 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a $2,1x10^{-2}$%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Correlações Parciais

	Valor Unitário R$/Ha	Área Rural	Atratividade
Valor Unitário R$/Ha	1,0000	0,1203	0,9156
Área Rural	0,1203	1,0000	0,0271
Atratividade	0,9156	0,0271	1,0000

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-4{,}8849 \times 10^{-15}$
Momento central de 2ª ordem : $3{,}4026 \times 10^{8}$
Momento central de 3ª ordem : $-2{,}4866 \times 10^{12}$
Momento central de 4ª ordem : $-2{,}0721 \times 10^{11}$

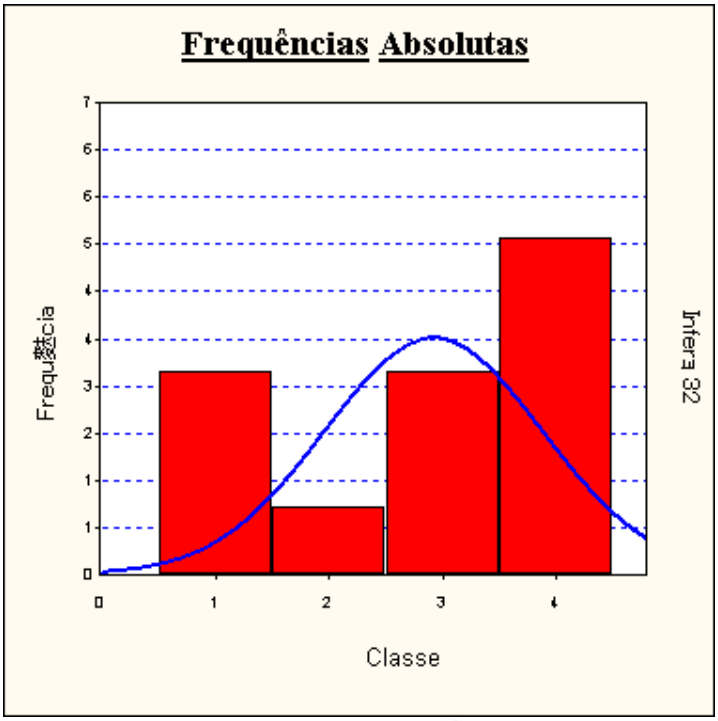
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,3961	0	0
Curtose	-3,0000	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-32644,1190	-19129,2691	3	25,00	-25967,9564
2	-19129,2691	-5614,4191	1	8,33	-14890,0565
3	-5614,4191	7900,4307	3	25,00	474,1465
4	7900,4307	21415,2807	5	41,67	18274,2972

Histograma



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

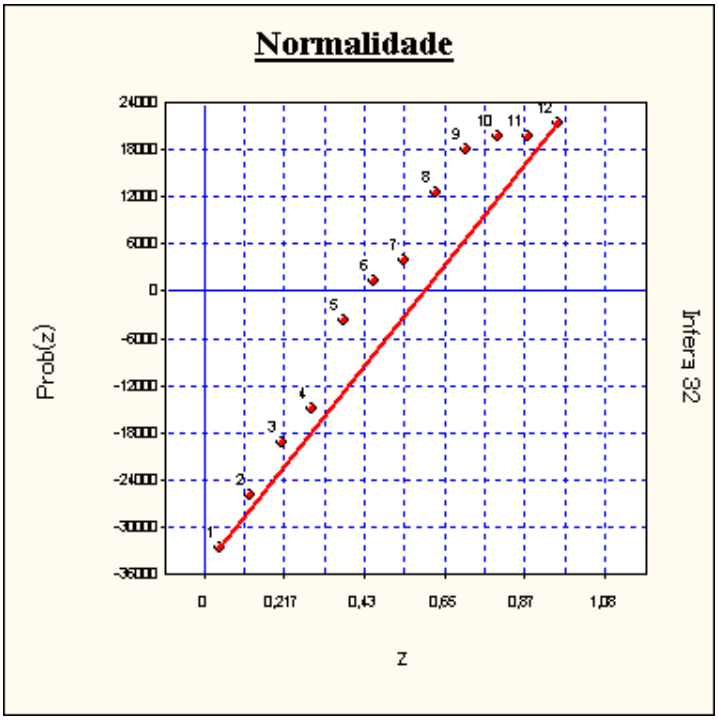
São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Reta de Normalidade



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Autocorrelação

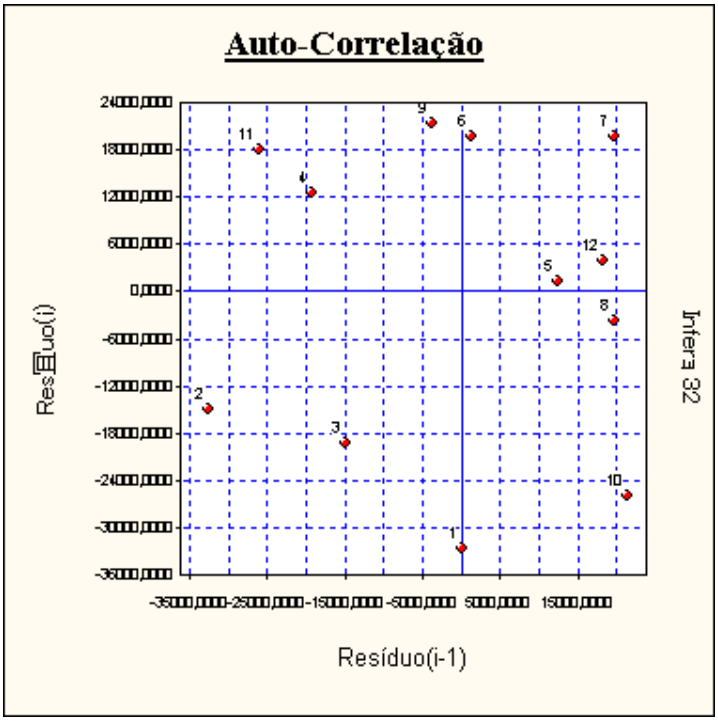
Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,8090
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Rural	5,00	300,00	499,27
Atratividade	Baixo	Muito Alto	Médio

Nenhuma das características da Área Rural sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área Rural .... = 499,27
- Atratividade ...= Médio

Estima-se Valor Unitário R$/Ha da Área Rural = R$/m² 68.804,08

O modelo utilizado foi:

[Valor Unitário R$/Ha] = -21780 + 73548 /[Área Rural] + 45218 x [Atratividade]

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R$/m² 58.074,46
Máximo: R$/m² 79.533,71

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012)

Para uma Área de Hectare 499,27, teremos:

Valor Justo de Mercado obtido = R$ 34.351.815,21
Valor Justo de Mercado mínimo = R$ 28.994.833,23
Valor Justo de Mercado máximo = R$ 39.708.797,19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Rural	62.283,55	75.324,62	13.041,07	18,95
Atratividade	68.060,82	69.547,35	1.486,53	2,16
E(Valor Unitário R$/Ha)	37.452,30	100.155,86	62.703,56	21,13
Valor Estimado	58.074,46	79.533,71	21.459,26	31,19

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

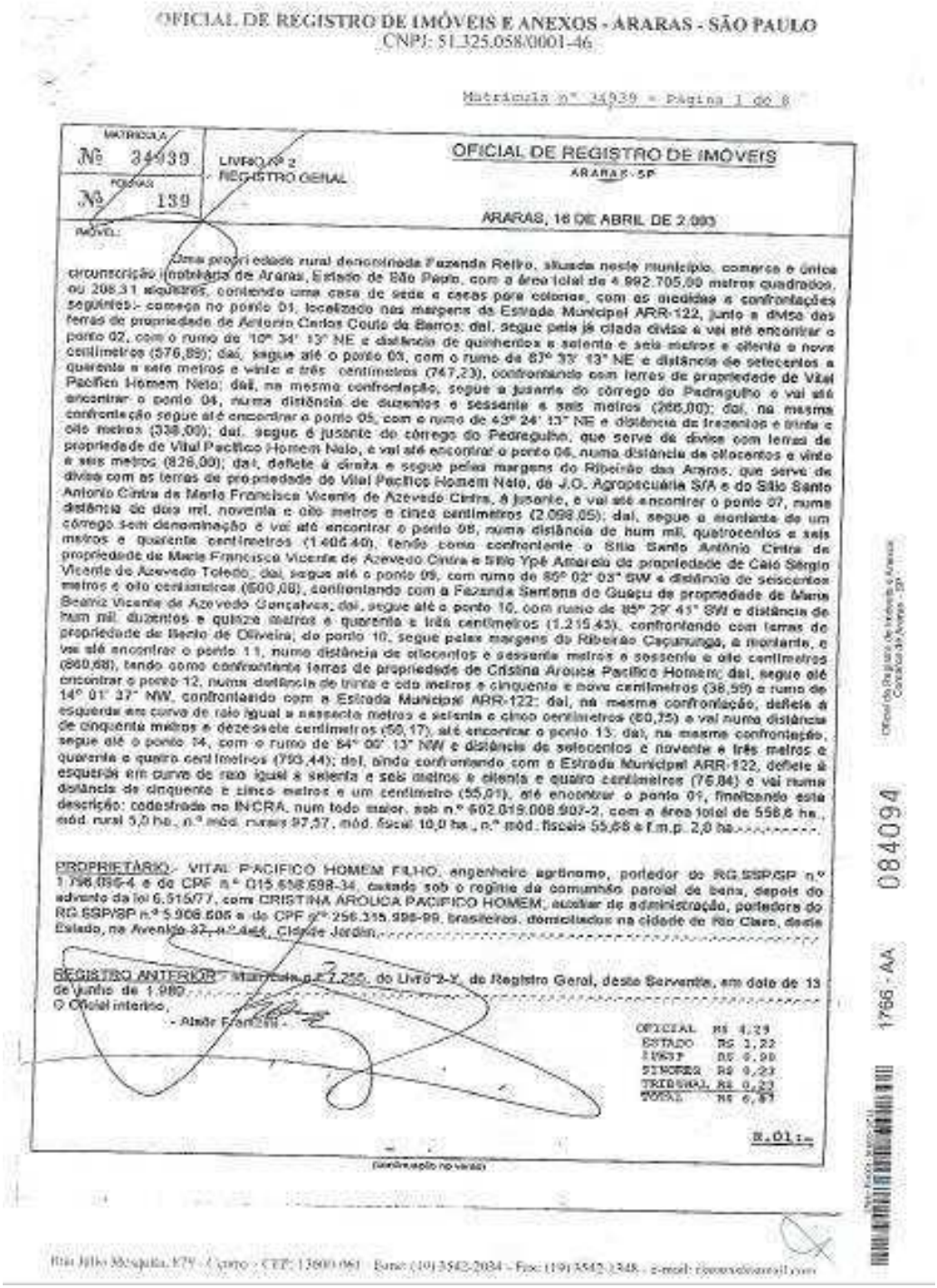
ANEXO 2:

DOCUMENTAÇÃO LEGAL

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - ARARAS - SÃO PAULO
CNPJ: 51.325.058/0001-46

Matrícula nº 34939 - Página 1 de 8

MATRÍCULA Nº 34939 | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL | FOLHAS Nº 139 | IMÓVEL:

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

ARARAS, 16 DE ABRIL DE 2.003

Uma propriedade rural denominada Fazenda Retiro, situada neste município, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, com a área total de 4.992.705,00 metros quadrados, ou 208,31 alqueires, contendo uma casa de sede e casas para colonos, com as medidas e confrontações seguintes:- começa no ponto 01, localizado nas margens da Estrada Municipal ARR-122, junto a divisa das terras de propriedade de Antonio Carlos Couto de Barros; daí, segue pela já citada divisa e vai até encontrar o ponto 02, com o rumo de 10º 34' 13" NE e distância de quinhentos e setenta e seis metros e oitenta e nove centímetros (576,89); daí, segue até o ponto 03, com o rumo de 87º 33' 13" NE e distância de setecentos e quarenta e sete metros e vinte e três centímetros (747,23), confrontando com terras de propriedade de Vital Pacifico Homem Neto; daí, na mesma confrontação, segue a jusante do córrego do Pedregulho e vai até encontrar o ponto 04, numa distância de duzentos e sessenta e seis metros (266,00); daí, na mesma confrontação segue até encontrar o ponto 05, com o rumo de 43º 24' 13" NE e distância de trezentos e trinta e oito metros (338,00); daí, segue à jusante do córrego do Pedregulho, que serve de divisa com terras de propriedade de Vital Pacifico Homem Neto, e vai até encontrar o ponto 06, numa distância de oitocentos e vinte e seis metros (826,00); daí, deflete à direita e segue pelas margens do Ribeirão das Araras, que serve de divisa com as terras de propriedade de Vital Pacifico Homem Neto, de J.O. Agropecuária S/A e do Sítio Santo Antonio Cintra de Maria Francisca Vicente de Azevedo Cintra, à jusante, e vai até encontrar o ponto 07, numa distância de dois mil, noventa e oito metros e cinco centímetros (2.098,05); daí, segue a montante de um córrego sem denominação e vai até encontrar o ponto 08, numa distância de hum mil, quatrocentos e seis metros e quarenta centímetros (1.406,40), tendo como confrontante o Sítio Santo Antônio Cintra de propriedade de Maria Francisca Vicente de Azevedo Cintra e Sítio Ypê Amarelo de propriedade de Caio Sérgio Vicente de Azevedo Toledo; daí, segue até o ponto 09, com rumo de 85º 02' 03" SW e distância de seiscentos metros e oito centímetros (600,08), confrontando com a Fazenda Santana do Guaçu de propriedade de Maria Beatriz Vicente de Azevedo Gonçalves; daí, segue até o ponto 10, com rumo de 85º 29' 45" SW e distância de hum mil, duzentos e quinze metros e quarenta e três centímetros (1.215,43), confrontando com terras de propriedade de Benito de Oliveira; do ponto 10, segue pelas margens do Ribeirão Caçununga, à montante, e vai até encontrar o ponto 11, numa distância de oitocentos e sessenta metros e sessenta e oito centímetros (860,68), tendo como confrontante terras de propriedade de Cristina Arouca Pacifico Homem; daí, segue até encontrar o ponto 12, numa distância de trinta e oito metros e cinquenta e nove centímetros (38,59) e rumo de 14º 01' 37" NW, confrontando com a Estrada Municipal ARR-122; daí, na mesma confrontação, deflete à esquerda em curva de raio igual a sessenta metros e setenta e cinco centímetros (60,75) e vai numa distância de cinquenta metros e dezessete centímetros (50,17), até encontrar o ponto 13; daí, na mesma confrontação, segue até o ponto 14, com o rumo de 84º 00' 13" NW e distância de setecentos e noventa e três metros e quarenta e quatro centímetros (793,44); daí, ainda confrontando com a Estrada Municipal ARR-122, deflete à esquerda em curva de raio igual a setenta e seis metros e oitenta e quatro centímetros (76,84) e vai numa distância de cinquenta e cinco metros e um centímetro (55,01), até encontrar o ponto 01, finalizando esta descrição: cadastrada no INCRA, num todo maior, sob n.º 602.019.008.907-2, com a área total de 558,6 ha., mód. rural 5,0 ha., n.º mód. rurais 97,37, mód. fiscal 10,0 ha., n.º mód. fiscais 55,68 e f.m.p. 2,0 ha.

PROPRIETÁRIO: VITAL PACIFICO HOMEM FILHO, engenheiro agrônomo, portador do RG.SSP/SP n.º 1.796.016-4 e do CPF n.º 015.658.698-34, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, depois do advento da lei 6.515/77, com CRISTINA AROUCA PACIFICO HOMEM, auxiliar de administração, portadora do RG.SSP/SP n.º 5.906.606 e do CPF nº 256.355.998-99, brasileiros, domiciliados na cidade de Rio Claro, deste Estado, na Avenida 32, n.º 444, Cidade Jardim.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 7.255, do Livro 2-Y, do Registro Geral, desta Serventia, em data de 13 de junho de 1.980.

O Oficial interino,
- Aldo Franzini -

OFICIAL R$ 4,29
ESTADO R$ 1,22
IPESP R$ 0,98
SINOREG R$ 0,23
TRIBUNAL R$ 0,23
TOTAL R$ 6,97

R.01:-

(continua após no verso)

Rua Júlio Mesquita, 879 - Centro - CEP: 13560-061 - Fone: (19) 3542-2034 - Fax: (19) 3542-3348 - e-mail: [illegible]

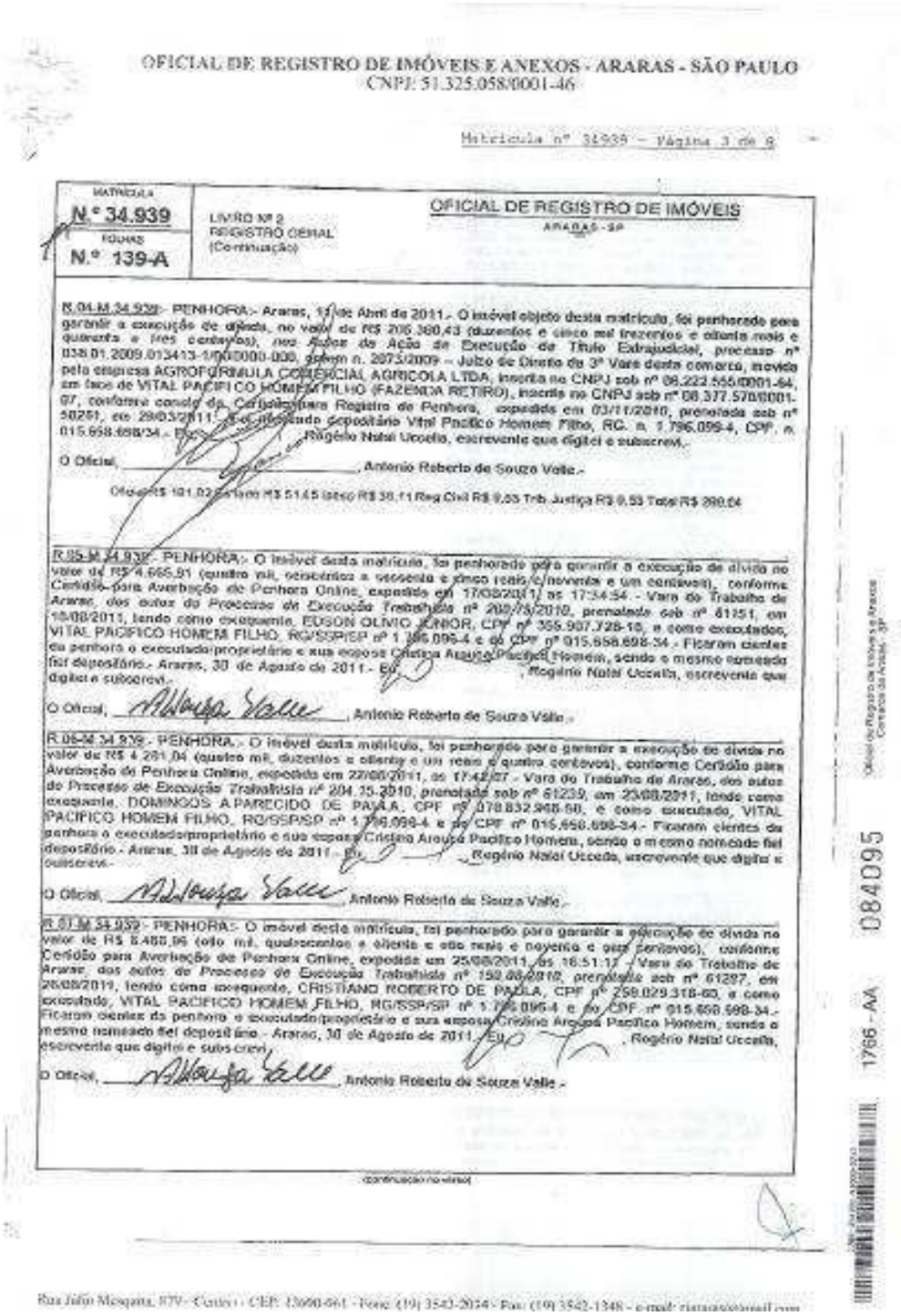
1766 - AA 084094

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - ARARAS - SÃO PAULO
CNPJ: 51.325.058/0001-46

Matrícula nº 34939 – Página 3 de 9

MATRÍCULA N.º 34.939 | FOLHAS N.º 139-A | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (Continuação) | OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAS - SP

R.04-M.34.939 - PENHORA.- Araras, 11 de Abril de 2011.- O imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado para garantir a execução de dívida, no valor de R$ 206.380,43 (duzentos e cinco mil trezentos e oitenta reais e quarenta e três centavos), nos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 038.01.2009.013413-1/000000-000, guia nº 2073/2009 – Juízo de Direito da 3ª Vara desta comarca, movida pela empresa AGROFORMULA COMERCIAL AGRICOLA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 08.222.555/0001-64, em face de VITAL PACIFICO HOMEM FILHO (FAZENDA RETIRO), inscrito no CNPJ sob nº 08.377.570/0001-07, conforme consta da Certidão para Registro de Penhora, expedida em 03/11/2010, prenotada sob nº 58251, em 29/03/2011, sendo nomeado depositário Vital Pacifico Homem Filho, RG. n. 1.796.099-4, CPF. n. 015.658.698/34.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 191,02 Estado R$ 51,45 Iptesp R$ 38,11 Reg Civil R$ 9,55 Trib Justiça R$ 9,55 Total R$ 299,64

R.05-M.34.939 - PENHORA.- O imóvel desta matrícula, foi penhorado para garantir a execução de dívida no valor de R$ 4.665,91 (quatro mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e noventa e um centavos), conforme Certidão para Averbação de Penhora Online, expedida em 17/08/2011, às 17:34:54.- Vara do Trabalho de Araras, dos autos do Processo de Execução Trabalhista nº 202/75/2010, prenotado sob nº 61151, em 19/08/2011, tendo como exequente, EDSON OLIVIO JUNIOR, CPF nº 355.907.728-15, e como executados, VITAL PACIFICO HOMEM FILHO, RG/SSP/SP nº 1.796.099-4 e do CPF nº 015.658.698-34.- Ficaram cientes da penhora o executado/proprietário e sua esposa Cristina Araujo Pacifico Homem, sendo o mesmo nomeado fiel depositário.- Araras, 30 de Agosto de 2011.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

R.06-M.34.939 - PENHORA.- O imóvel desta matrícula, foi penhorado para garantir a execução de dívida no valor de R$ 4.291,04 (quatro mil, duzentos e oitenta e um reais e quatro centavos), conforme Certidão para Averbação de Penhora Online, expedida em 22/08/2011, às 17:42:07.- Vara do Trabalho de Araras, dos autos do Processo de Execução Trabalhista nº 204.15-2010, prenotado sob nº 61239, em 23/08/2011, tendo como exequente, DOMINGOS APARECIDO DE PAULA, CPF nº 078.832.968-60, e como executado, VITAL PACIFICO HOMEM FILHO, RG/SSP/SP nº 1.796.099-4 e do CPF nº 015.658.698-34.- Ficaram cientes da penhora o executado/proprietário e sua esposa Cristina Araujo Pacifico Homem, sendo o mesmo nomeado fiel depositário.- Araras, 30 de Agosto de 2011.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

R.07-M.34.939 - PENHORA.- O imóvel desta matrícula, foi penhorado para garantir a execução de dívida no valor de R$ 8.488,06 (oito mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e seis centavos), conforme Certidão para Averbação de Penhora Online, expedida em 25/08/2011, às 16:51:17.- Vara do Trabalho de Araras, dos autos do Processo de Execução Trabalhista nº 159.03/2010, prenotado sob nº 61297, em 26/08/2011, tendo como exequente, CRISTIANO ROBERTO DE PAULA, CPF nº 258.029.318-60, e como executado, VITAL PACIFICO HOMEM FILHO, RG/SSP/SP nº 1.796.099-4 e do CPF nº 015.658.698-34.- Ficaram cientes da penhora o executado/proprietário e sua esposa Cristina Araujo Pacifico Homem, sendo o mesmo nomeado fiel depositário.- Araras, 30 de Agosto de 2011.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

(continua no verso)

Rua João Mesquita, 879 - Centro - CEP: 13600-061 - Fone: (19) 3542-2034 - Fax: (19) 3542-1348 - e-mail: [illegible]

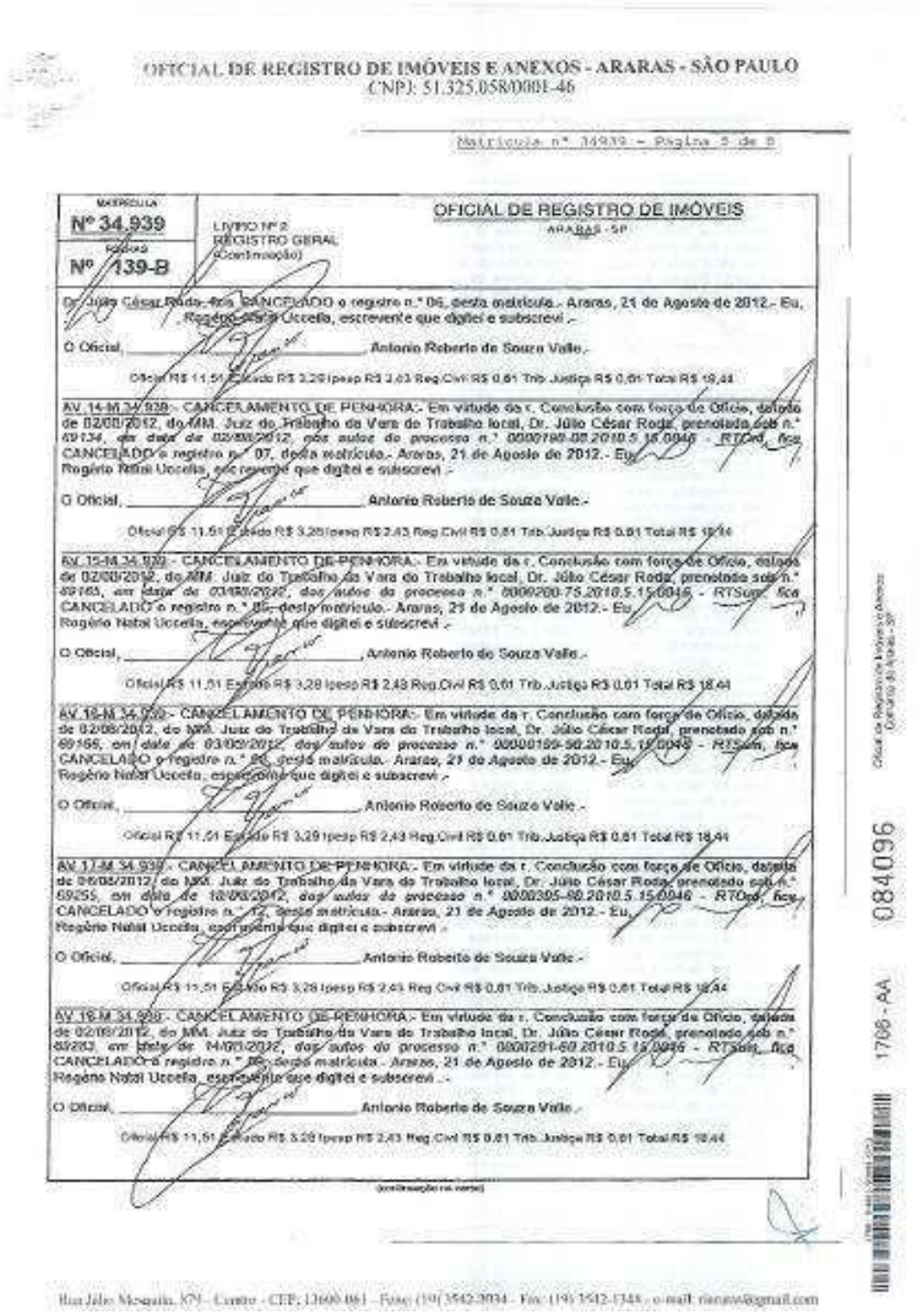
084095 1766 - AA

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - ARARAS - SÃO PAULO
CNPJ: 51.325.058/0001-46

Matrícula nº 34939 – Página 5 de 8

MATRÍCULA Nº 34.939 | FOLHAS Nº 139-B | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (Continuação)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

Dr. Júlio César Roda, fica CANCELADO o registro n.º 06, desta matrícula.- Araras, 21 de Agosto de 2012.- Eu, Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi .-

O Oficial, _____ Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 11,51 Estado R$ 3,28 Ipesp R$ 2,43 Reg.Civil R$ 0,61 Trib.Justiça R$ 0,61 Total R$ 18,44

AV.14-M.34.939 - CANCELAMENTO DE PENHORA:- Em virtude da r. Conclusão com força de Ofício, datada de 02/08/2012, do MM. Juiz do Trabalho da Vara do Trabalho local, Dr. Júlio César Roda, prenotada sob n.º 69134, em data de 02/08/2012, dos autos do processo n.º 0000190-08.2010.5.15.0046 - RTOrd, fica CANCELADO o registro n.º 07, desta matrícula.- Araras, 21 de Agosto de 2012.- Eu, Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi .-

O Oficial, _____ Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 11,51 Estado R$ 3,28 Ipesp R$ 2,43 Reg.Civil R$ 0,61 Trib.Justiça R$ 0,61 Total R$ 18,44

AV.15-M.34.939 - CANCELAMENTO DE PENHORA:- Em virtude da r. Conclusão com força de Ofício, datada de 02/08/2012, do MM. Juiz do Trabalho da Vara do Trabalho local, Dr. Júlio César Roda, prenotada sob n.º 69165, em data de 03/08/2012, dos autos do processo n.º 0000200-75.2010.5.15.0046 - RTSum, fica CANCELADO o registro n.º 08, desta matrícula.- Araras, 21 de Agosto de 2012.- Eu, Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi .-

O Oficial, _____ Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 11,51 Estado R$ 3,28 Ipesp R$ 2,43 Reg.Civil R$ 0,61 Trib.Justiça R$ 0,61 Total R$ 18,44

AV.16-M.34.939 - CANCELAMENTO DE PENHORA:- Em virtude da r. Conclusão com força de Ofício, datada de 02/08/2012, do MM. Juiz do Trabalho da Vara do Trabalho local, Dr. Júlio César Roda, prenotada sob n.º 69165, em data de 03/08/2012, dos autos do processo n.º 0000189-90.2010.5.15.0046 - RTSum, fica CANCELADO o registro n.º 09, desta matrícula.- Araras, 21 de Agosto de 2012.- Eu, Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi .-

O Oficial, _____ Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 11,51 Estado R$ 3,28 Ipesp R$ 2,43 Reg.Civil R$ 0,61 Trib.Justiça R$ 0,61 Total R$ 18,44

AV.17-M.34.939 - CANCELAMENTO DE PENHORA:- Em virtude da r. Conclusão com força de Ofício, datada de 06/08/2012, do MM. Juiz do Trabalho da Vara do Trabalho local, Dr. Júlio César Roda, prenotada sob n.º 69255, em data de 10/08/2012, dos autos do processo n.º 0000305-60.2010.5.15.0046 - RTOrd, fica CANCELADO o registro n.º 12, desta matrícula.- Araras, 21 de Agosto de 2012.- Eu, Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi .-

O Oficial, _____ Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 11,51 Estado R$ 3,28 Ipesp R$ 2,43 Reg.Civil R$ 0,61 Trib.Justiça R$ 0,61 Total R$ 18,44

AV.18-M.34.939 - CANCELAMENTO DE PENHORA:- Em virtude da r. Conclusão com força de Ofício, datada de 02/08/2012, do MM. Juiz do Trabalho da Vara do Trabalho local, Dr. Júlio César Roda, prenotada sob n.º 69283, em data de 14/08/2012, dos autos do processo n.º 0000291-60.2010.5.15.0046 - RTSum, fica CANCELADO o registro n.º 05, desta matrícula.- Araras, 21 de Agosto de 2012.- Eu, Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi .-

O Oficial, _____ Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 11,51 Estado R$ 3,28 Ipesp R$ 2,43 Reg.Civil R$ 0,61 Trib.Justiça R$ 0,61 Total R$ 18,44

(continuação no verso)

Rua João Mesquita, 870 - Centro - CEP: 13600-061 - Fone: (19) 3542-3034 - Fax: (19) 3542-1348 - e-mail: rioarari@gmail.com

084096 1706 - AA

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - ARARAS - SÃO PAULO
CNPJ: 51.325.058/0001-46

Matrícula nº 34.939 - Página 7 de 8

MATRÍCULA Nº 34.939 | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (Continuação) | OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAS - SP
FOLHAS Nº 139-C

INVESTIMENTO, possuidor indireto. Da Mora e Inadimplemento: transcorridos 10 dias do vencimento de qualquer parcela não paga do empréstimo, bem como não cumpridas quaisquer das demais obrigações assumidas pela Devedora, tal fato possibilitará a Fiduciária promover os procedimentos previstos no artigo 26 da Lei 9514/97, bastando para tanto, requerer ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente que intime a Devedora e a Fiduciante a pagar, dentro do prazo de 15 dias, contados da intimação, o valor vencido e não pago, bem como as eventuais parcelas que vencerem até a efetiva purgação, valores esses sobre os quais deverão incidir os encargos contratuais. Demais condições, na forma do escritura.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____ Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 6.275,41 Estado R$ 1.783,82 Ipesp R$ 1.321,35 Reg.Civil R$ 330,34 Trib.Justiça R$ 330,34 Total R$ 10.042,25

Av.22-M.34.939.- Cessão de Direitos e Obrigações.- Araras, 03 de outubro de 2012.- Conforme Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações, assinado em São Paulo, em 14/09/2012, prenotado sob nº 69918, em 20/09/2012, a Cedente, BRICKELL S/A - CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO, inscrita no CNPJ sob nº 12.865.507/0001-97, com sede na cidade de São Paulo, CEDE e transfere a Cessionária, FUNDAÇÃO CARLOS CHAGAS, inscrita no CNPJ sob nº 60.555.513/0001-90, com sede na cidade de São Paulo, na Avenida Professor Francisco Morato, 1565, Jardim Guedala, com a interveniência da Fiduciante, AGROZ – ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 05.506.908/0001-23, e da devedora, AGROZ - AGRICOLA ZURITA S/A, inscrita no CNPJ sob nº 00.766.784/0001-92, com sede nesta cidade, na Estrada Municipal Fábio da Silva Prado, Km. 13, Elihu Root, todos os direitos e obrigações constantes da Cédula de Crédito Bancário, objeto do R.21, supra e retro, mediante o pagamento pela Cessionária à Cedente, na data do presente instrumento da quantia de R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), pela qual, a Cedente dá a Cessionária a mais ampla, geral, irrevogável quitação, para nada mais reclamar. Incluem-se no presente cessão todos os direitos e garantias, na forma que anteriormente foram assegurados a Cedente, ficando a Cessionária, a partir da data do instrumento, como a única e legítima titular dos direitos e obrigações ora cedidos, das correspondentes obrigações principais e acessórias, além das garantias, prerrogativas e privilégios que deles decorram na forma constante da Cédula de Crédito Bancário, incluindo, mas não se limitando, a Alienação Fiduciária da totalidade dos imóveis das matrículas 34.934, 34.935, 34.939 e 1/3 (um terço) da matrícula 13.259, todos do livro 2, de Registro Geral.- Demais condições, na forma do instrumento.- Eu, _____, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____ Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 3.425,97 Estado R$ 831,59 Ipesp R$ 615,99 Reg.Civil R$ 184,00 Trib.Justiça R$ 184,00 Total R$ 4.661,55

CERTIDÃO

CERTIFICO que esta cópia tem valor de certidão, conforme Recibo o § 1º, do artigo 19, da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, reproduzindo fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES, até o dia útil imediatamente anterior à presente data. Serve a presente como certidão VINTENÁRIA no caso de abertura da matrícula ou registro anterior ser isto há mais de 20 anos (Prov. 20/93 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no D.O. de 11/11/1993, que alterou o item 47 do cap. XX das Normas de Serviço do sistema Corregedoria). CERTIFICO ainda e finalmente, que o ofício não procedeu na matrícula algo além a presente certidão é o encerrado da averbação nº 22. O referido é verdade e dá fé. Araras, 01 de Agosto de 2013.

Registro Geral Ltda. - Selo Digital

EMOLUMENTOS E RECOLHIMENTOS
Valor fixado pela Certidão:
Selo Digital ... R$ 21,12
Estado ... R$ 6,27
Custeio ... R$ 4,40
Registro Civil ... R$ 3,52
Tribunal Justiça ... R$ 3,52
TOTAL ... R$ 33,03
Custas ao Estado e Contribuição Previdenciária recolhidas por verba.
Valores correspondentes ao Ofício do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça relacionados aos órgãos arrecadadores.

(continua no verso)

1766 - AA 084097

Rua Júlio Mesquita, 879 - Centro - CEP: 13600-061 - Fone: (19) 3542-2084 - Fax: (19) 3542-1348 - e-mail: [illegible]

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3A.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO



ÁREA RURAL – FAZENDA SANTA CRUZ

Estrada Municipal Dr. Fábio da Silva Prado km 13

Zona Rural

ARARAS/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Sumário

1. PRELIMINARES 4
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO 4
3. TITULAÇÃO DO IMÓVEL 5
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 5
4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL 6
4.1. DESCRIÇÃO DA FAZENDA 6
4.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 17
4.2.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO 17
4.2.2. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO. 18
5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO 18
5.1. METODOLOGIA APLICADA 18
5.2. PESQUISA DE MERCADO 19
5.3. TRATAMENTO DE DADOS 21
5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO DA ÁREA 22
PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO ANEXO AO LAUDO. 22
5.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 26
6. ANEXOS 28

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializada em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Legal, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal n° 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n,° 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edilícios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

1. PRELIMINARES

- **Projeto: 877217;**
- **Solicitante: Agropecuária Zurita**;
- **Objeto:** Área Rural – Faz. Santa Cruz;
- **Objetivo**: Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Estrada Municipal Dr. Fábio da Silva Prado, km 13, cidade de Araras - SP.
- **Data**: Fevereiro de 2018.
- **Finalidade**: Determinação do Valor de Mercado.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITENS	VALORES
VALOR DA ÁREA	**R$ 40.000.000,00** (Quarenta Milhões de Reais)
VALOR DAS BENFEITORIAS	**R$ 29.000.000,00** (Vinte e Nove Milhões de Reais)
UTENSÍLIOS E OBRAS DE ARTE	**R$ 15.550.000,00** (Quinze Milhões, Quinhentos e Cinquenta de Reais)
VALOR DE MERCADO (a+b)	**R$ 84.550.000,00** (Oitenta e Quatro Milhões, Quinhentos e Cinquenta Mil de Reais)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante forneceu cópia da matricula n° 29.766, expedida pelo Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Araras-SP. Cópia do referido documento encontra-se anexo ao laudo.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, quanto à titularidade, ônus, encargos e restrições.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando, apresentam algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, o imóvel avaliando está situado em região destinada a atividades rurais de agricultura. Conta com boa infraestrutura e fácil acesso as rodovias que ligam a região urbana da cidade.

Quanto às características intrínsecas, o imóvel é favorecido devido a infraestrutura da região, topografia leve acidentada, recursos hídricos, superfície seca, e tipo de solo, excelente para os fins a qual é destinada.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção de médio a curto prazo.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1. DESCRIÇÃO DA FAZENDA

O imóvel avaliando possui topografia parte plana e parte ondulada. Seu formato é regular, com área total de 397,20 hectares. O imóvel conta com infraestrutura completa, conforme relação abaixo das benfeitorias;

Quadro Resumo Edificações

Edificação/ Benfeitoria	Area (m²)	Padrão Construção	Idade Aparente	Estado Conservação Ross/Heidecke
Casa de Colonos	1400,00	Simples	20	nova e regular
Igreja	180,00	Médio	20	nova e regular
Casa Sede	1200,00	Fino	20	nova e regular
Republica	1.800,00	Médio	20	nova e regular
Piscina	200,00	Azulejos	20	nova e regular
Churrasqueira	30,00	Simples	20	nova e regular
Banheiros	30,00	Simples	20	nova e regular
Quadra de Tênis	470,00		20	nova e regular
Haras	1.200,00	Médio	20	nova e regular
Baias Garanhões	250,00	Médio	20	nova e regular
Galpão Café	800,00	Médio	20	nova e regular
Alambique	1.400,00	Médio	20	nova e regular
Bezerreiro	1.140,00	Simples	20	nova e regular
Galpão Máquinas	825,00	Simples	20	nova e regular
Marcenaria	650,00	Simples	20	nova e regular
Casa Administrador	250,00	Simples	20	nova e regular
Armazém	400,00	Simples	20	nova e regular
Escola	400,00	Médio	20	nova e regular
Heliponto	3.000,00			
Pisos	2.900,00			
Infraestrutura/Jardim	60.500,00			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Abaixo memorial fotográfico de imóvel;






Detalhes Gerais da Fazenda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br













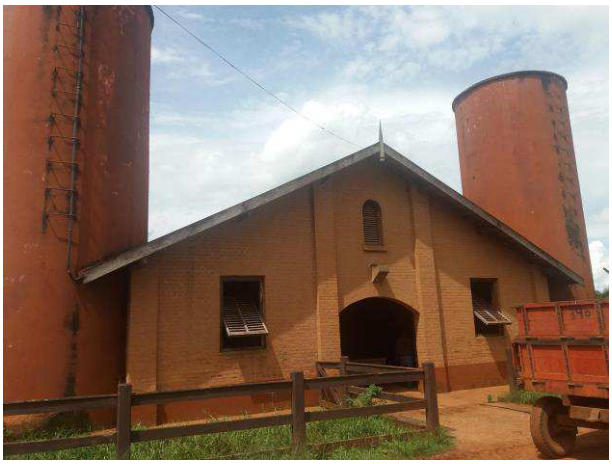
Detalhes Gerais da Fazenda

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br





Detalhes Gerais da Fazenda

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br








Detalhes Gerais da Fazenda

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br








Detalhes Gerais da Fazenda

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br








Detalhes Gerais da Fazenda

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br













Detalhes Gerais da Fazenda

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br








Detalhes Gerais da Fazenda

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br













Detalhes Gerais da Fazenda

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br








Detalhes Gerais da Fazenda

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br





Detalhes Gerais da Fazenda

4.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.2.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando se tem acesso através da Estrada Municipal Dr. Fábio da Silva Prado, km 13 - Araras - SP. Via de acesso por estrada de terra compactada de ótima qualidade.

As condições de acesso à região são favoráveis.

O trafego de pessoas e veículos no logradouro é de baixa intensidade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.2.2. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Socioeconômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação rural.

O padrão construtivo das casas e prédios na vizinhança é normal e o nível socioeconômico da região é médio.

5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

5.1. METODOLOGIA APLICADA

Foi empregado na presente avaliação o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido conforme segue:

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-1 e 3: 2011.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como a amostra do mercado.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.2. PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

"No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível". Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhantes.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;

- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios,

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

entre outros);

- Padrão construtivo semelhante;

- Estado de conservação e obsoletismo similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros *de* entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.3. TRATAMENTO DE DADOS

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas.

Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros.

Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses. Foi dispensado à amostra o tratamento cientifico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maior, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR14653-1e2: 2011.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO DA ÁREA

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR14653-1e3: 2011 e, por fim, a interpolação dos atributos do imóvel no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado.

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor justo de mercado para a área do imóvel avaliando, em Fevereiro de 2018, correspondem, por arredondamento, a:

ITEM	VALOR
VALOR DA ÁREA	**R$ 40.000.000,00** (Quarenta Milhões de Reais)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.3 AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS.

5.3.1 Metodologia Aplicada

Conforme indicado pela NBR 14.653, utilizou-se o Método da Quantificação do Custo, assim definido pelo item 5.4.1 da referida norma:

> 5.4.1 Método da quantificação do custo: "Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas".

5.3.2 Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

Para a estimação do custo de construção, pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \frac{(CUB + OE + OI + (OFe - OFd)\ (1+A)(1+F)(1+L)}{S}$$

Onde:

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe é o orçamento de fundações especiais;

OFd é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

O BDI – Benefícios e Despesas Indiretas, segundo a fórmula acima apresentada – item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2 é dada pela expressão:

[(1 + A) x (1 + F) x (1 + L)] -1

A taxa de administração adotada foi de 10%;

O custo de financeiro adotado foi de 1,0% am., que, para um prazo de obras estimado em 36 meses, resulta em um custo financeiro total de 43,08%

A taxa de lucro adotada foi de 5%;

Portanto, o BDI calculado é de:

[(1 + 0,10) x (1 + 0,4308) x (1 + 0,05)] -1 = 65,25%

5.3.3 Depreciação Física

Segundo item 8.3.1.3 da NBR 14.653, o cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário a recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Na presente avaliação, a depreciação das edificações, benfeitorias e instalações civis foram determinadas pela aplicação do Método de Ross-Heidecke, onde o coeficiente de depreciação é um fator “K” extraído de uma tabela de dupla entrada, em que na coluna entra-se com a relação entre idade aparente e vida útil e na linha com o estado de conservação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.3.4 Custo de reedição de Edificações, Benfeitorias e Instalações

Segundo o item 8.3.1.4 da NBR 14.653, o custo de reedição é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação. Os custos de reedição de edificações, benfeitorias e instalações estão apresentados em planilha anexa ao laudo.

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o custo de reedição de edificações, benfeitorias e instalações, do imóvel avaliando, em fevereiro 2018, corresponde, por arredondamento, a:

ITEM	VALOR
VALOR DAS BENFEITORIAS	**R$ 29.000.000,00** (Vinte e Nove Milhões de Reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.6.1. Quanto à fundamentação - Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.2 e 9.3:

> "A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

As avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas, segundo sua fundamentação, conforme os critérios de 9.2 e 9.3.

Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.

Tabela 1 — Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	> 3(K+1) e no mínimo 5	18	>5	9		3
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	0
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotografia	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I.

5.6.2. Quanto à precisão

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo direto de dados de mercado, conforme a tabela 2.

Tabela 2 — Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<30%	30% - 50%	> 50%

O Grau de Precisão alcançado é III.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório;

Anexo 2: Documento Legal;

São Paulo, 15 de Fevereiro de 2018.



AVALOR ENGENHARIA

CREA 1697050

CNPJ 13016939000196

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 01

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ELEMENTOS PESQUISADOS

Ele	Município	Bairro	Área (m²)	Valor de Mercado R$
1	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	7,26	R$ 335.000,00
2	Mogi-Mirim	Zona Rural	30,00	R$ 330.000,00
3	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	84,00	R$ 425.000,00
4	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	48,40	R$ 4.000.000,00
5	Araras	Zona Rural	9,00	R$ 296.000,00
6	Limeira	Pinhal	84,00	R$ 7.500.000,00
7	Limeira	Zona Rural	96,83	R$ 13.000.000,00
8	Limeira	Zona Rural	62,92	R$ 7.000.000,00
9	Araras	Zona Rural	2,00	R$ 300.000,00
10	Campinas	Sousas	300,00	R$ 40.000.000,00
11	Campinas	Nova Aparecida	118,58	R$ 5.000.000,00
12	Leme	Taquari Ponte	41,14	R$ 3.060.000,00

Valor R$/(m²)	Atratividade	Acesso	Contato
R$ 46.143,25	Média	Desfavorável	(19) 3361-9999
R$ 11.000,00	Baixa	Desfavorável	(19) 3861-3007
R$ 5.059,52	Baixa	Desfavorável	(19) 3361-9999
R$ 82.644,63	Média	Favorável	(19) 3361-9999
R$ 32.888,89	Baixa	Desfavorável	(11) 3149-4600
R$ 89.285,71	Média	Favorável	(19) 3461-6040
R$ 134.262,29	Alta	Favorável	(19) 99623-5319
R$ 111.252,38	Alta	Favorável	(19) 2106-4488
R$ 150.000,00	Alta	Favorável	(19) 3561-7161
R$ 133.333,33	Alta	Favorável	(11) 97592-0041
R$ 42.165,63	Baixa	Desfavorável	(11) 4594-1700
R$ 74.380,17	Média	Favorável	(19) 98810-3887

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

TRATAMENTO DE DADOS

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R$/Ha	Área Rural	Atratividade
1	46.143,25	7,26	Médio
2	11.000,00	30,00	Baixo
3	5.059,52	84,00	Baixo
4	82.644,63	48,40	Médio
5	32.888,89	9,00	Baixo
6	89.285,71	84,00	Médio
7	134.262,29	96,83	Alto
8	111.252,38	62,92	Alto
9	150.000,00	5,00	Alto
10	133.333,33	300,00	Médio
11	42.165,63	118,58	Baixo
12	74.380,17	41,14	Médio

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

• Valor Unitário R$/Ha: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R$/Ha..

Variáveis Independentes :

• Área Rural : Variável quantitativa que define a área rural do imóvel avaliando, expressa em m².

• Atratividade : Variável independente qualitativa que define a atratividade do imóvel, baseada em outras variáveis.

Classificação :
Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3; Muito Alto = 4;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 12
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 9
Desvio padrão da regressão : 23725,6971

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Unitário R$/Ha	76034,65	49337,3505	64,89%
Ln(Área Rural)	3,7368	1,2388	33,15%
Ln(Atratividade)	0,5634	0,4485	79,61%

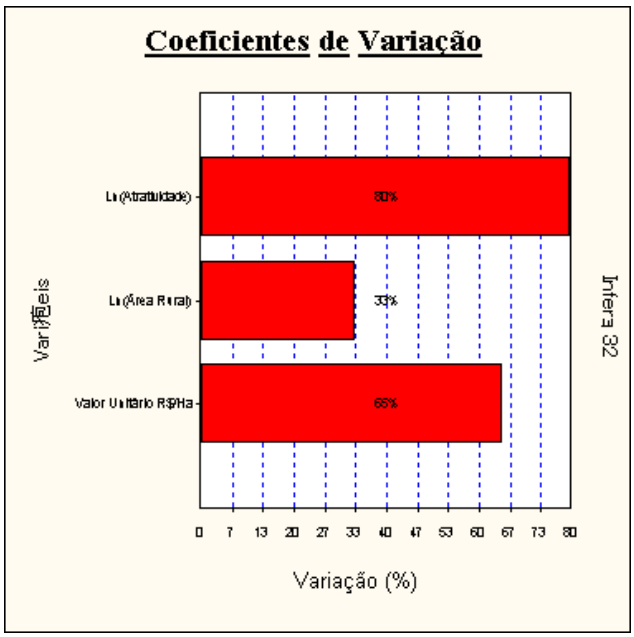
Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 9.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

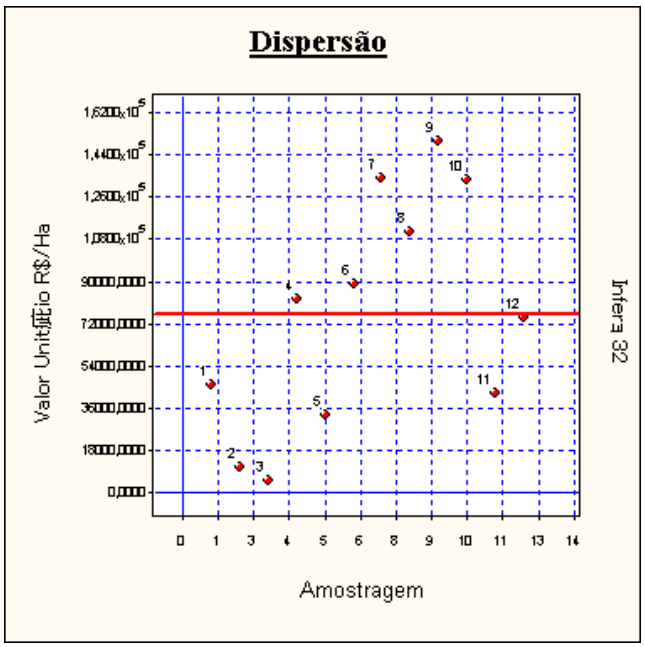
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Distribuição das Variáveis



Dispersão em Torno da Média



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

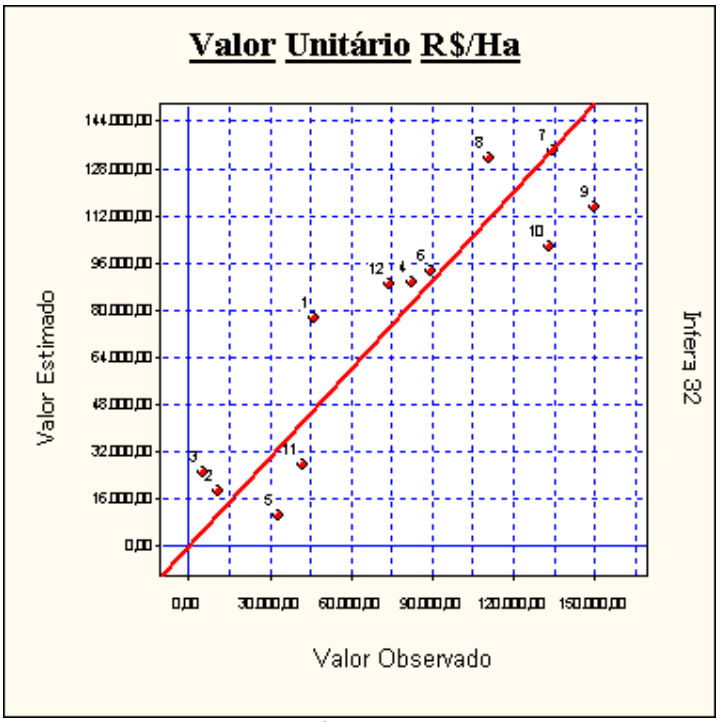
São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário R$/Ha.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	46.143,25	77.300,38	31.157,13	67,5226 %
2	11.000,00	18.534,24	7.534,24	68,4931 %
3	5.059,52	25.261,46	20.201,94	399,2857 %
4	82.644,63	89.695,58	7.050,95	8,5317 %
5	32.888,89	10.667,85	-22.221,04	-67,5640 %
6	89.285,71	93.297,72	4.012,01	4,4934 %
7	134.262,29	134.025,08	-237,21	-0,1767 %
8	111.252,38	131.208,45	19.956,07	17,9377 %
9	150.000,00	114.662,35	-35.337,65	-23,5584 %
10	133.333,33	101.614,89	-31.718,44	-23,7888 %
11	42.165,63	27.514,09	-14.651,54	-34,7476 %
12	74.380,17	88.633,73	14.253,56	19,1631 %

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Modelo da Regressão

[Valor Unitário R$/Ha] = -3688,2 + 6533,7 x Ln([Área Rural]) + 98156 x Ln([Atratividade])

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Rural	b1 = 6533,6960	5779,6543	-1459,7327	14527,1248
Atratividade	b2 = 98155,5743	15962,5673	76078,8831	$1{,}2023 \times 10^5$

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9004
Valor t calculado ..... : 6,210
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,8108
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,7687

Classificação : Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$2{,}1709 \times 10^{10}$	2	$1{,}0854 \times 10^{10}$	19,28
Residual	$5{,}0661 \times 10^{9}$	9	$5{,}6290 \times 10^{8}$	
Total	**$2{,}6775 \times 10^{10}$**	**11**	**$2{,}4341 \times 10^{9}$**	

F Calculado : 19,28
F Tabelado : 4,256 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,06%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Correlações Parciais

	Valor Unitário R$/Ha	Área Rural	Atratividade
Valor Unitário R$/Ha	1,0000	0,1260	0,8854
Área Rural	0,1260	1,0000	-0,0426
Atratividade	0,8854	-0,0426	1,0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário R$/Ha	Área Rural	Atratividade
Valor Unitário R$/Ha	∞	0,381	5,714
Área Rural	0,381	∞	-0,1280
Atratividade	5,714	-0,1280	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,0997

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Rural	b1	1,131	29%	Sim
Atratividade	b2	6,155	$1,7x10^{-2}$%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 12
Graus de liberdade ..... : 11
Valor médio ..... : $-8,8817x10^{-16}$
Variância ..... : $4,2218x10^{8}$
Desvio padrão ..... : 20547,0564
Desvio médio ..... : 17360,9819
Variância (não tendenciosa) ..... : $5,6290x10^{8}$
Desvio padrão (não tend.) ..... : 23725,6971
Valor mínimo ..... : -31157,1252
Valor máximo ..... : 35337,6533
Amplitude ..... : 66494,7785
Número de classes ..... : 4
Intervalo de classes ..... : 16623,6946

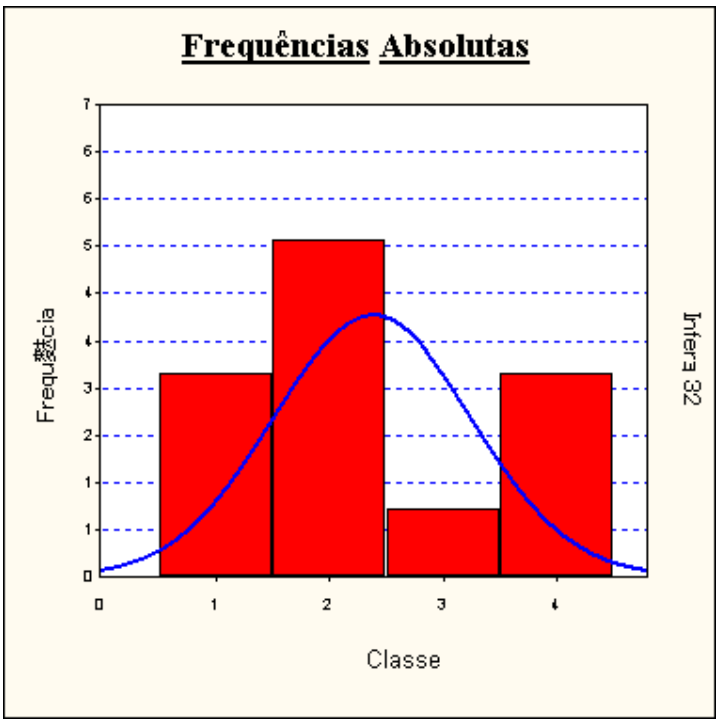
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Histograma



Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

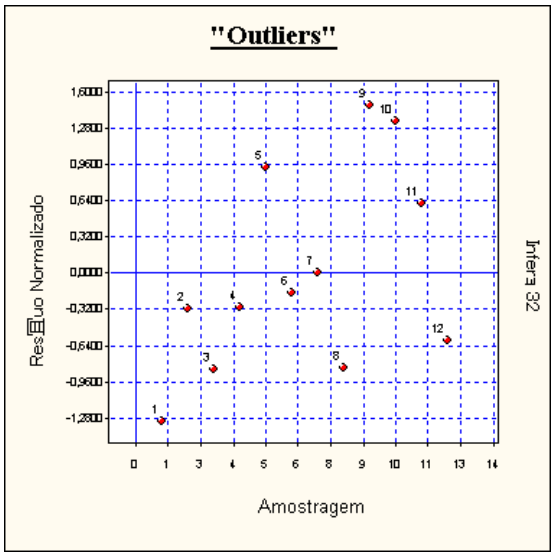
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

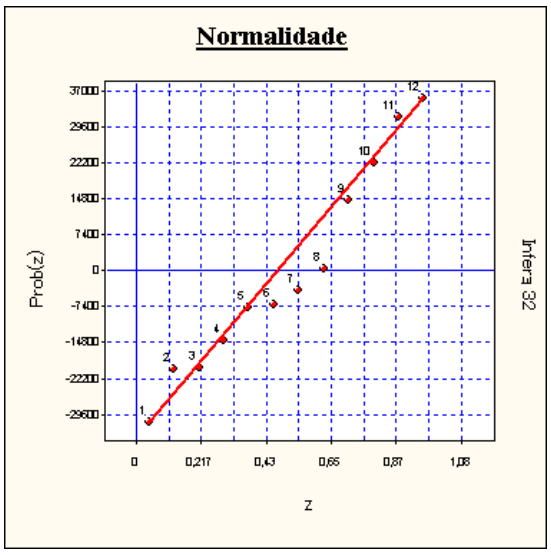
Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Gráfico de Indicação de Outliers



Reta de Normalidade



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

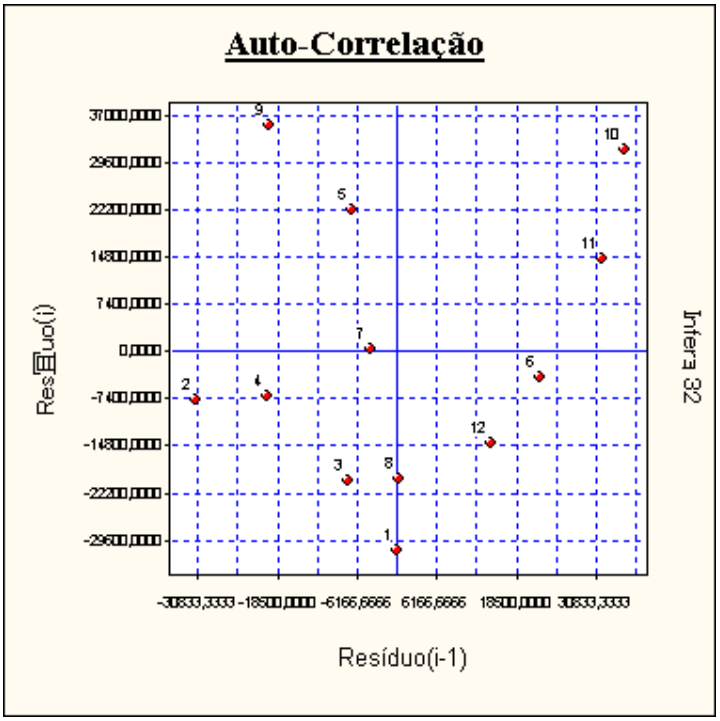
Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,3935
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Rural	5,00	300,00	387,20
Atratividade	Baixo	Alto	Médio

Nenhuma das características da Área Rural sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

• Área Rural .... = 387,20
• Atratividade ...= Médio

Estima-se Valor Unitário R$/Ha da Área Rural = R$/m² 103.282,02

O modelo utilizado foi :

[Valor Unitário R$/Ha] = -3688,2 + 6533,7 x Ln([Área Rural]) + 98156 x Ln([Atratividade])

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R$/m² 82.843,28
Máximo : R$/m² 123.720,76

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012)

Para uma Área de Hectare 387,2, teremos :
Valor Justo de Mercado obtido = R$ 39.990.797,99
Valor Justo de Mercado mínimo = R$ 32.076.918,85
Valor Justo de Mercado máximo = R$ 47.904.677,12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área Rural	5,00	300,00	387,20	29,0% (ref. max.)	Aprovada
Atratividade	Baixo	Alto	Médio	Dentro do intervalo	Aprovada

**** Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.***
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação
Área Rural	74.863,69	101.614,89	103.282,02	Dentro do intervalo
Atratividade	35.245,76	143.080,68	103.282,02	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
Área Rural	Aprovada
Atratividade	Aprovada

***** Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 20,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, nenhuma variável pode extrapolar o limite amostral.***
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Rural	85.520,12	121.043,92	35.523,80	34,39
Atratividade	100.419,05	106.144,99	5.725,93	5,54
E(Valor Unitário R$/Ha)	64.623,82	141.940,22	77.316,39	34,86
Valor Estimado	82.843,28	123.720,76	40.877,47	39,58

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

INSTALAÇÕES E BENFEITÓRIAS

Item A	EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS B	BDI =[(1+A)x(1+F)x(1+L)]-1 item 8.3.1.1.3 NBR 14653-2 C	Área (m²) D	Vida Útil E	Idade Aparente F
1	Instalações e Benfeitorias	65,25%	12625,00	67	15
2	Heliponto	65,25%	VB	67	15
3	Pavimentações e Ajardinamento	65,25%	VB	67	15
	TOTAL GERAL		**12625,00**		

% vida G=E/D	Vida útil remanescente H	Estado de Conservação I	Val Novo(R$) M	DEPREC. % N	Val. Aval.(R$) O=Mx(1-N)
22%	52	Regular	R$ 31.697.181,60	10,00%	R$ 28.527.463,44
22%	52	Regular	R$ 500.000,00	10,30%	R$ 448.500,00
22%	52	Regular	R$ 200.000,00	10,30%	R$ 179.400,00
			R$ 31.697.181,60		**R$ 29.155.363,44**
				Adotado:	**R$29.000.000,00**

Custo Unitário Básico Utilizado: CUB padrão Sinduscon sp = R$ 1.519,28/m²

Estimação Custo Unitário de Construção

$$C = [CUB + \frac{OE+OI+(Ofe-Ofd)]}{S} (1+A)(1+F)(1+L)$$

Onde:

OE (orçamento de elevadores) =	
OI (orçamento de instalações) =	0
Ofe-Ofd (orçam. de fundações especiais - orçam. de fundações diretas) =	0
A (Taxa de administração) =	10%
F (Custo Financeiro) mês	1%
Prazo de obra	36
F (Custo Financeiro) 36 meses obra	43,08%
L (Lucro da Construtora) =	5%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 02

DOCUMENTO LEGAL

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Matrícula nº 29766 - Página 1 de 8

MATRÍCULA Nº 29766 | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL | FOLHA Nº 006

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

Ano 20 de Janeiro de 19 88.-

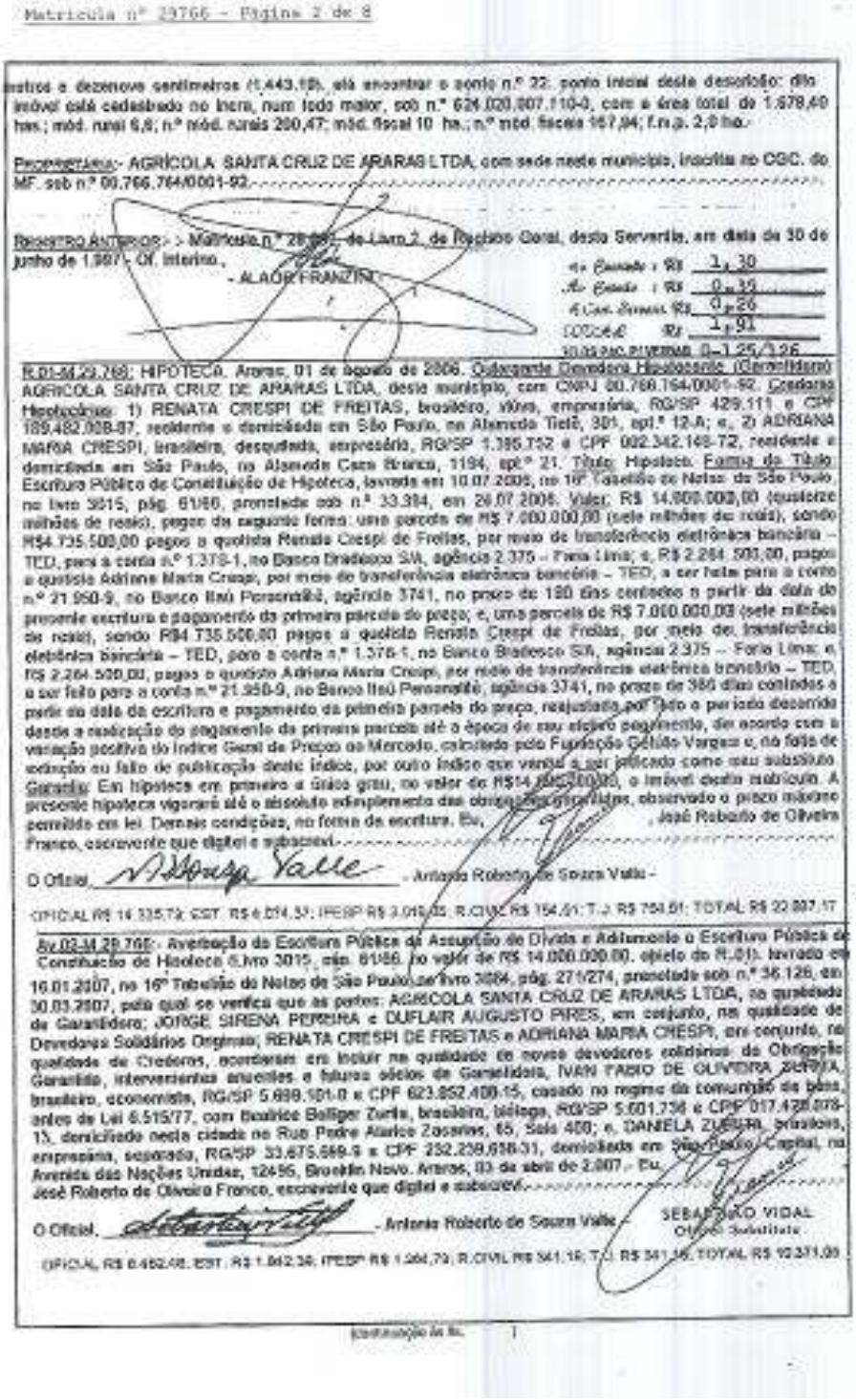
IMÓVEL:- Uma propriedade denominada Gleba B, da FAZENDA SANTA CRUZ, situada neste município, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, com a área total de 3.872.000,00 metros quadrados ou 387,200 hectares, dentro das divisas, metragens e confrontações seguintes:- tem início no ponto n.º 22, daí confrontando com a Gleba A, da Fazenda Santa Cruz, segue com os seguintes azimutes e distâncias:- 261º26'29", cento e sessenta e quatro metros e noventa e um centímetros (164,91); 279º28'54", sessenta e cinco metros e quarenta e quatro centímetros (65,44), até encontrar o ponto n.º 23, localizado no centro de uma estrada; deste ponto, deflete à direita e acompanhando a estrada, vai pelo centro desta a extensão de seiscentos e quarenta e oito metros e trinta e quatro centímetros (648,34), até encontrar o ponto n.º 24; deste ponto, deflete à esquerda e acompanhando a estrada, vai pelo centro desta a distância de quatrocentos e três metros e quarenta e quatro centímetros (403,44), até encontrar o ponto n.º 25; daí confrontando ainda com a Gleba A, vai pela divisa com o azimute de 266º29'15" e a distância de setecentos e dezesseis metros e doze centímetros (717,12), até encontrar o ponto n.º 26, localizado na beira de um mato; daí vai com os seguintes azimutes e distâncias:- 356º40'35", onze metros e setenta centímetros (11,70); 337º16'10", sessenta e seis metros e setenta e seis centímetros (66,76), até encontrar o ponto n.º 27, localizado num córrego; deste ponto, segue pelo córrego a distância de cento e sessenta e seis metros e dois centímetros (166,02), até encontrar o ponto n.º 28, localizado na bifurcação de dois córregos; daí, acompanhando o córrego da direita vai a distância de oitenta e um metros e quarenta e três centímetros (81,43), até encontrar o ponto n.º 29; daí, vai com o azimute de 31º32'11", e a distância de setenta e dois metros e quatro centímetros (72,04), até encontrar o ponto n.º 30; deste ponto, segue acompanhando a divisa de um mato, a distância de trezentos e seis metros e cinquenta e dois centímetros (306,52), até encontrar o ponto n.º 31; deste ponto, deflete à esquerda e atravessando o mato, vai com o azimute de 317º09'50" e a distância de trezentos e vinte e nove metros e oitenta e oito centímetros (329,88), até encontrar o ponto n.º 32; deste ponto, deflete à esquerda e acompanhando a divisa do mato, vai a distância de quinhentos e oitenta e um metros e setenta e três centímetros (581,73), até encontrar o ponto n.º 33; daí deflete à esquerda e pela divisa do mato, vai a distância de seiscentos e noventa e sete metros e noventa e seis centímetros (697,96), até encontrar o ponto n.º 34, localizado no centro de uma estrada; deste ponto, segue acompanhando a estrada, pelo centro desta, confrontando com a Gleba A, a distância de novecentos e quarenta e um metros e noventa e cinco centímetros (941,95), até encontrar o ponto n.º 35, localizado no meio de uma ponte ; deste ponto, continuando pelo centro da estrada, vai a distância de um mil, dois metros e quarenta e quatro centímetros (1.002,46), até encontrar o ponto n.º 36; deste ponto, defleta à direita e segue por uma estrada com o azimute de 231º09'38" e a distância de duzentos e cinquenta e um metros e dezesseis centímetros (251,16), até encontrar o ponto n.º 37; deste ponto, defleta à esquerda e passando pelo centro de rua de uma colônia, segue com o azimute de 139º48'46" e a distância de cento e um metros e três centímetros (101,03), até encontrar o ponto n.º 38; daí, defleta à esquerda e segue com os seguintes azimutes e distâncias:- 75º52'45", dezenove metros e sessenta e cinco centímetros (19,65); 127º53'12", sessenta e um metros e noventa e três centímetros (61,93), até encontrar o ponto n.º 39; deste ponto, defleta à esquerda e passando ao lado de um campo de futebol, vai com o azimute de 51º42'25" e a distância de cento e vinte e um metros e cinquenta e seis centímetros (121,56), até encontrar o ponto n.º 40, localizado no meio de uma estrada; deste ponto segue com o azimute de 55º24'37" e a distância de duzentos e trinta e cinco metros e vinte e nove centímetros (235,29), até encontrar o ponto n.º 41, localizado no canto de uma cerca; deste ponto, vai pela cerca com os seguintes azimutes e distâncias:- 53º04'22", trinta metros e vinte e quatro centímetros (30,24); 52º48'38", trinta e seis metros e oitenta e quatro centímetros (36,84), até encontrar o ponto n.º 42, localizado no canto de uma cerca; deste ponto, segue com o azimute de 50º50'03" e a distância de sessenta e um metros e sessenta e cinco centímetros (61,65), até encontrar o ponto n.º 43; deste ponto, defleta à esquerda e segue com o azimute de 325º21'01" e a distância de cento e quinze metros e quarenta e dois centímetros (115,42), até encontrar o ponto n.º 44, localizado na beira de um terreiro; daí, defleta à direita , e segue com o azimute de 54º41'32" e a distância de noventa e um metros e quarenta e um centímetros (91,41), até encontrar o ponto n.º 45; desse ponto, defleta à esquerda e vai com o azimute de 339º48'47" e a distância de sessenta e quatro metros e dezessete centímetros (64,17), até encontrar o ponto n.º46, localizado no meio de uma estrada; deste ponto, defleta à direita e seguindo pela estrada, vai com o azimute de 63º41'48" e a distância de oitenta e sete metros e quarenta e um centímetros (87,41), até encontrar o ponto n.º47, localizado no meio de uma ponte; deste ponto, defleta à direita, e seguindo por um córrego vai a distância de um mil e quatrocentos metros e quatro centímetros (1.400,04), até encontrar o ponto n.º 17; daí, passando a confrontar com Javentina Zizin Pascuote, segue por uma divisa sinuosa a distância de quatrocentos e setenta e três metros e sessenta e cinco centímetros (473,65), até encontrar o ponto n.º 16; deste ponto, defleta à esquerda, e passando a confrontar com Márcio Paes de Barros Soares de Camargo (Fazenda Matão), vai pela divisa com os seguintes azimutes e distâncias:- 358º08'08", vinte e quatro metros e cinquenta e oito centímetros (24,58); 01º16'34", seiscentos e quarenta e um metros e vinte e cinco centímetros (641,25); 01º19'24", um mil, quatrocentos e quarenta e três

(continuação no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Matrícula nº 29766 - Página 2 de 8

...metros e dezenove centímetros (1.443,19), até encontrar o ponto n.º 22, ponto inicial desta descrição: dito imóvel está cadastrado no Incra, num todo maior, sob n.º 624.020.807.110-0, com a área total de 1.678,40 has.; mód. rural 6,8; n.º mód. rurais 260,47; mód. fiscal 10 ha.; n.º mód. fiscais 167,94; f.r.p.s. 2,0 ha.

PROPRIETÁRIA:- AGRÍCOLA SANTA CRUZ DE ARARAS LTDA, com sede neste município, inscrita no CGC. do MF. sob n.º 00.766.764/0001-92.

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula n.º 28.[illegible], do Livro 2, de Registro Geral, desta Serventia, em data de 30 de junho de 1.997.- Of. Interino.

- ALAOR FRANZINI

Ao Cartório : R$ 1,30
Ao Estado : R$ 0,35
À Cart. Serviços R$ 0,26
TOTAL R$ 1,91
10.03.040 PIVETTA 0-1.25/126

R.01-34.29.766: HIPOTECA. Araras, 01 de agosto de 2006. Outorgante Devedora Hipotecante (Garantidora): AGRÍCOLA SANTA CRUZ DE ARARAS LTDA, deste município, com CNPJ 00.766.764/0001-92. Credores Hipotecários: 1) RENATA CRESPI DE FREITAS, brasileira, viúva, empresária, RG/SP 429.111 e CPF 189.482.008-87, residente e domiciliada em São Paulo, na Alameda Tietê, 301, apt.º 12-A; e, 2) ADRIANA MARIA CRESPI, brasileira, desquitada, empresária, RG/SP 1.185.752 e CPF 002.342.148-72, residente e domiciliada em São Paulo, na Alameda Cano Branco, 1194, apt.º 21. Título: Hipoteca. Forma do Título: Escritura Pública de Constituição de Hipoteca, lavrada em 10.07.2006, no 16º Tabelião de Notas de São Paulo, no livro 3015, pág. 61/66, prenotada sob n.º 33.384, em 26.07.2006. Valor: R$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais), pagos da seguinte forma: uma parcela de R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), sendo R$4.735.500,00 pagos a quotista Renata Crespi de Freitas, por meio de transferência eletrônica bancária – TED, para a conta n.º 1.378-1, na Banco Bradesco SA, agência 2.375 – Faria Lima; e, R$ 2.264.500,00, pagos a quotista Adriana Maria Crespi, por meio de transferência eletrônica bancária – TED, a ser feita para a conta n.º 21.950-9, no Banco Itaú Personnalité, agência 3741, no prazo de 180 dias contados a partir da data do presente escritura e pagamento da primeira parcela do preço; e, uma parcela de R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), sendo R$4.735.500,00 pagos a quotista Renata Crespi de Freitas, por meio de transferência eletrônica bancária – TED, para a conta n.º 1.378-1, no Banco Bradesco SA, agência 2.375 – Faria Lima; e, R$ 2.264.500,00, pagos a quotista Adriana Maria Crespi, por meio de transferência eletrônica bancária – TED, a ser feito para a conta n.º 21.950-9, no Banco Itaú Personnalité, agência 3741, no prazo de 360 dias contados a partir da data da escritura e pagamento da primeira parcela do preço, reajustado por todo o período decorrido desde a realização do pagamento da primeira parcela até a época de seu efetivo pagamento, de acordo com a variação positiva do Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado pela Fundação Getúlio Vargas e, na falta de extinção ou falta de publicação deste índice, por outro índice que venha a ser adotado como seu substituto. Garantia: Em hipoteca em primeiro e único grau, no valor de R$14.000.000,00, o imóvel desta matrícula. A presente hipoteca vigorará até o absoluto adimplemento das obrigações garantidas, observado o prazo máximo permitido em lei. Demais condições, na forma de escritura. Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.

O Oficial, - Antonio Roberto de Souza Valle -

OFICIAL R$ 14.335,72; EST. R$ 4.074,33; IPESP R$ 3.018,05; R.CIVIL R$ 754,51; T.J. R$ 754,51; TOTAL R$ 22.937,17

Av.02-34.29.766: Averbação da Escritura Pública de Assunção de Dívida e Aditamento à Escritura Pública de Constituição de Hipoteca (Livro 3015, pág. 61/66, no valor de R$ 14.000.000,00, objeto do R.01), lavrado em 16.01.2007, no 16º Tabelião de Notas de São Paulo (Livro 3084, pág. 271/274), prenotado sob n.º 36.126, em 30.03.2007, pela qual se verifica que as partes: AGRÍCOLA SANTA CRUZ DE ARARAS LTDA, na qualidade de Garantidora; JORGE SIRENA PERRINA e DUFLAIR AUGUSTO PIRES, em conjunto, na qualidade de Devedores Solidários Originais; RENATA CRESPI DE FREITAS e ADRIANA MARIA CRESPI, em conjunto, na qualidade de Credores, acordaram em incluir na qualidade de novos devedores solidários da Obrigação Garantida, intervenientes anuentes e futuros sócios da Garantidora, IVAN FABIO DE OLIVEIRA ZURITA, brasileiro, economista, RG/SP 5.888.101-0 e CPF 623.852.408-15, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com Beatrice Bolliger Zurita, brasileira, bióloga, RG/SP 5.001.736 e CPF 017.428.078-15, domiciliado nesta cidade na Rua Pedro Afonso Zassaras, 65, Sala 408; e, DANIELA ZURITA, brasileira, empresária, separada, RG/SP 33.675.569-9 e CPF 232.238.638-31, domiciliada em São Paulo Capital, na Avenida das Nações Unidas, 12495, Brooklin Novo. Araras, 03 de abril de 2.007. Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.

O Oficial, - Antonio Roberto de Souza Valle - SEBASTIÃO VIDAL Oficial Substituto

OFICIAL R$ 6.452,48; EST. R$ 1.842,38; IPESP R$ 1.364,73; R.CIVIL R$ 341,18; T.J. R$ 341,18; TOTAL R$ 10.371,93

continuação no fls. 1

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

MATRÍCULA Nº 29.766 | FOLHAS Nº 066-A | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (Continuação)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

Av.03-M.29.766: TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO DE RESERVA LEGAL.- Araras, 19 de julho de 2.007.- Conforme consta do Ofício nº 135/07 DEPRN/RCP, de 05.07.2007, expedido pela Secretaria do Meio Ambiente – Coordenadoria de Licenciamento Ambiental e Proteção de Recursos Naturais – Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais, acompanhado do Termo de Responsabilidade de Preservação de Reserva Legal nº 1071/2007 - Nº do Processo SMA/DEPRN 000006728/2007, do Levantamento Topográfico Planimétrico e do Memorial Descritivo, elaborados pelo Engenheiro Agrônomo, Francisco Gerbi Corsetti – CREA 0601.393.218, a proprietária do imóvel desta matrícula, na conformidade da documentação apresentada e prenotada sob nº 37.133, em 06.07.2007, COMPROMETEU-SE, perante a Secretaria do Meio Ambiente, pela Coordenadoria de Licenciamento Ambiental e Proteção de Recursos Naturais, Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais, a preservar e a recuperar, quando necessário, a ÁREA DE RESERVA LEGAL, identificada, compreendida no limite indicado no memorial descritivo e perfeitamente delimitada na planta e no local da Fazenda Santa Cruz, onde não é permitido qualquer intervenção na vegetação, a não ser com autorização do órgão ambiental competente, nos termos da Medida Provisória nº 2.166-67/01.- Reserva Florestal – com 822.980,00 metros quadrados – 34,00 alqueires – 82,28 hectares.- Inicia no ponto 26, localizado junto à cerca com a divisa da propriedade pertencente à Agrícola Santa Cruz de Araras Ltda., e na divisa com a propriedade pertencente à Empresa Agrícola Fazenda São Pedro de Araras Ltda., e confrontando com a mesma, segue com azimute de 355º 40' 35" e distância de onze metros e setenta centímetros (11,70) e depois com azimute de 357º 16' 10" e distância de oitenta e seis metros e setenta e seis centímetros (86,76) até o ponto 27; daí deflete à direita e pelo córrego segue por uma distância de cento e oitenta e seis metros e dois centímetros (186,02) até o ponto 28, que se localiza na bifurcação de dois córregos; daí, ainda pelo córrego, segue por uma distância de oitenta e um metros e quarenta e três centímetros (81,43) até o ponto 29, daí deixa o córrego e ainda confrontando com a Empresa Agrícola Fazenda São Pedro de Araras Ltda., segue até o ponto 30, com azimute 31º 32' 11" e distância de setenta e dois metros e quatro centímetros (72,04); daí segue pelo mato por uma distância de trezentos e seis metros e cinquenta e dois centímetros (306,52) até o ponto 31; deflete à esquerda e na mesma confrontação, segue com azimute de 317º 09' 50" e distância de trezentos e vinte e nove metros e oitenta e oito centímetros (329,88) até o ponto 32; deflete à esquerda, e confrontando com propriedade de Aldo Delia Colicio, pelo mato, segue por uma distância de quinhentos e oitenta e um metros e setenta e três centímetros (581,73) até o ponto 33; daí pela estrada segue por uma distância de setecentos e noventa e sete metros e noventa e seis centímetros (797,96), até o ponto 34, ainda pela estrada, e na mesma confrontação, vai por uma distância de novecentos e trinta e um metros e cinquenta e um centímetros (931,51) até o ponto 34A; deflete à esquerda e pela margem da represa, segue por uma distância de quatrocentos e trinta e oito metros e oitenta centímetros (438,80) até o ponto A; daí segue com azimute de 04º 07' 45" e distância de cento e vinte e sete metros e três centímetros (127,03) até o ponto B; daí, confrontando com propriedade pertencente à Agrícola Santa Cruz de Araras Ltda., segue até o ponto 26, com os seguintes azimutes e distâncias: do ponto B ao C, com azimute de 313º 22' 03" e distância de cento e cinco metros e quarenta e sete centímetros (105,47); do ponto C ao D, com azimute de 318º 02' 46" e distância de cento e dez metros e vinte e oito centímetros (110,28); do ponto D ao E, com azimute de 338º 45' 43" e distância de cento e dez metros e noventa e sete centímetros (110,97); do ponto E ao 26, com azimute de 338º 17' 04" e distância de cento e cinquenta e sete metros e oitenta e quatro centímetros (157,84), encerrando a descrição com uma área de 822.980,00 metros quadrados, ou 34,00 alqueires, ou 82,28 hs. Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente, que digitei e subscrevi.-

O Oficial, Antonio Roberto de Souza Valle.- SEBASTIÃO VIDAL Oficial Substituto

OFICIAL R$ 8,78; SST. R$ 2,56; IPESP R$ 1,81; R.CIVIL R$ 0,47; T.J. R$ 0,47; TOTAL R$ 14,09

Av.04-M.29.766: Cancelamento.- Em virtude do Termo de Quitação e Liberação de Garantias, assinado na cidade de São Paulo, em 11 de julho de 2007 por Renata Crespi de Freitas e Adriano Mario Crespi, credores da hipoteca objeto do R. 01 desta matrícula, e apresentado em forma legal, prenotado sob nº 37.261, em 20.07.2007, fica CANCELADA a hipoteca objeto do Registro 01 desta matrícula. Araras, 30 de julho de 2007. Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, Antonio Roberto de Souza Valle.- SEBASTIÃO VIDAL Oficial Substituto

OFICIAL R$ 6.482,69; SST. R$ 1.942,39; IPESP R$ 1.384,73; R.CIVIL R$ 361,18; T.J. R$ 361,18; TOTAL R$ 10.371,96

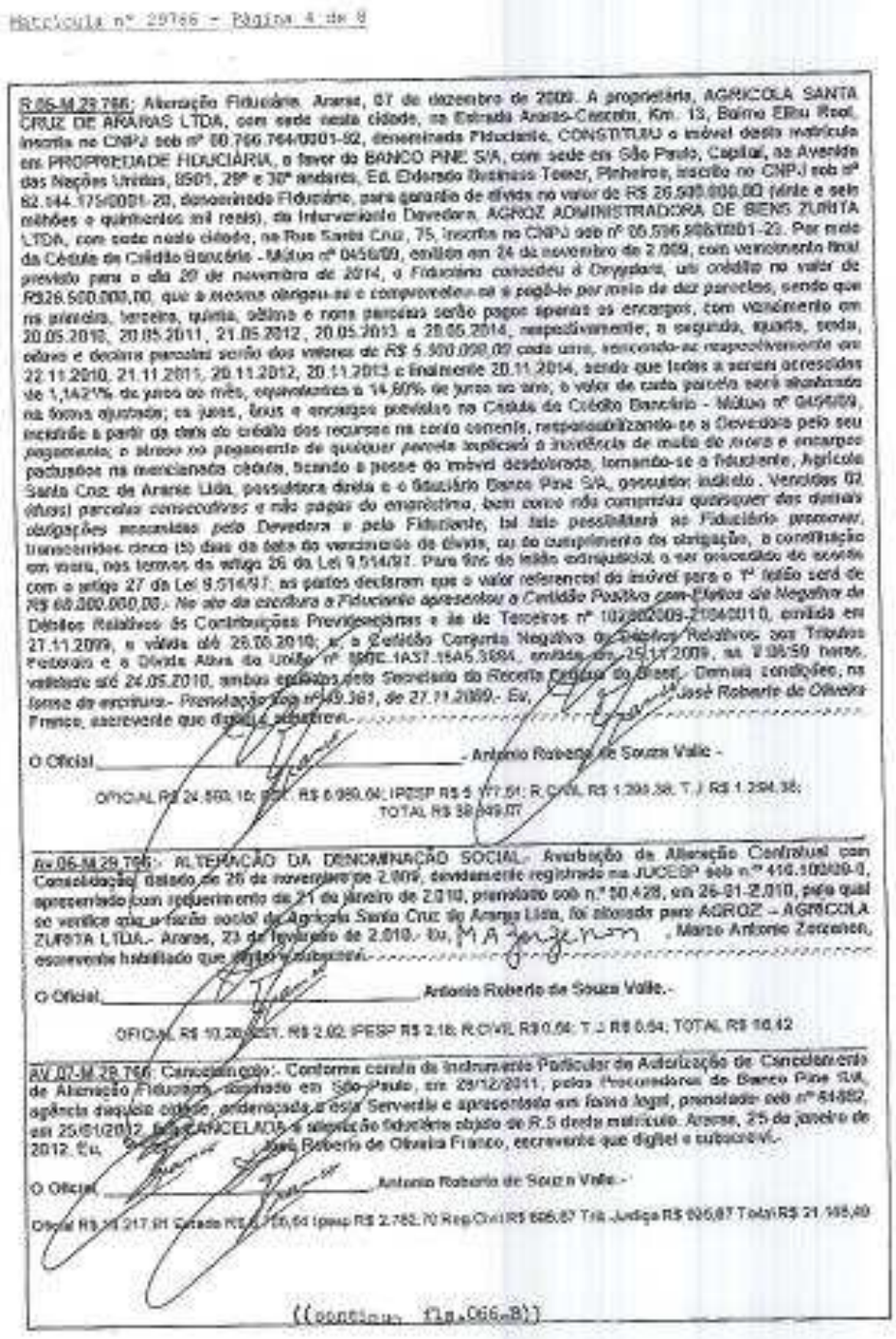
(continua no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Matrícula nº 29766 - Página 4 de 9

R.06-M.29.766: Alienação Fiduciária. Aratos, 07 de dezembro de 2009. A proprietária, AGRICOLA SANTA CRUZ DE ARARAS LTDA, com sede nesta cidade, na Estrada Araras-Cascata, Km. 13, Bairro Ellau Real, inscrita no CNPJ sob nº 00.766.764/0001-92, denominada Fiduciante, CONSTITUIU o imóvel desta matrícula em PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA, a favor do BANCO PINE S/A, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida das Nações Unidas, 8501, 28º e 30º andares, Ed. Eldorado Business Tower, Pinheiros, inscrito no CNPJ sob nº 62.144.175/0001-20, denominado Fiduciário, para garantia de dívida no valor de R$ 26.500.000,00 (vinte e seis milhões e quinhentos mil reais), da Interveniente Devedora, AGROZ ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Santa Cruz, 75, inscrita no CNPJ sob nº 05.596.908/0001-23. Por meio da Cédula de Crédito Bancário - Mútuo nº 045609, emitida em 24 de novembro de 2.009, com vencimento final previsto para o dia 20 de novembro de 2014, o Fiduciário concedeu à Devedora, um crédito no valor de R$26.500.000,00, que a mesma obrigou-se e comprometeu-se a pagá-lo por meio de dez parcelas, sendo que as primeira, terceira, quinta, sétima e nona parcelas serão pagas apenas os encargos, com vencimento em 20.05.2010, 20.05.2011, 21.05.2012, 20.05.2013 e 20.05.2014, respectivamente; a segunda, quarta, sexta, oitava e décima parcelas serão dos valores de R$ 5.500.000,00 cada uma, vencendo-se respectivamente em 22.11.2010, 21.11.2011, 20.11.2012, 20.11.2013 e finalmente 20.11.2014, sendo que todas as acima citadas de 1,1421% de juros ao mês, equivalentes a 14,60% de juros ao ano; o valor de cada parcela será atualizado na forma ajustada; os juros, ônus e encargos previstos na Cédula de Crédito Bancário - Mútuo nº 045609, incidirão a partir da data do crédito dos recursos na conta corrente, responsabilizando-se a Devedora pelo seu pagamento; o atraso no pagamento de qualquer parcela implicará a incidência de multa de mora e encargos pactuados na mencionada cédula, sendo a posse do imóvel desdobrada, tornando-se o fiduciante, Agrícola Santa Cruz de Araras Ltda, possuidora direta e o fiduciário Banco Pine S/A, possuidor indireto. Vencidas 02 (duas) parcelas consecutivas e não pagas do empréstimo, bem como não cumpridas quaisquer das demais obrigações assumidas pela Devedora e pela Fiduciante, tal fato possibilitará ao Fiduciário promover, transcorridos cinco (5) dias da data do vencimento da dívida, ou do cumprimento da obrigação, a consolidação em nome, nos termos do artigo 26 da Lei 9.514/97. Para fins de leilão extrajudicial e ser procedido de acordo com o artigo 27 da Lei 9.514/97, as partes declaram que o valor referencial do imóvel para o 1º leilão será de R$ 68.000.000,00.- *No ato da escritura a Fiduciante apresentou a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de* Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 102[illegible]2009-21040010, emitida em 27.11.2009, e válida até 26.05.2010; e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União nº [illegible]1A37.15A5.3694, emitida em 25.11.2009, às 9:08:59 horas, validade até 24.05.2010, ambas emitidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Demais condições, na forma da escritura.- Prenotação sob nº 149.361, de 27.11.2009.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial _____ - Antonio Roberto de Souza Valle -

OFICIAL R$ 24.593,16; [illegible] R$ 6.060,04; IPESP R$ 5.977,51; R.CIVIL R$ 1.200,38; T.J R$ 1.294,38; TOTAL R$ 39.049,07

Av.06-M.29.766: ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL.- Averbação da Alteração Contratual com Consolidação, datada de 26 de novembro de 2.009, devidamente registrada na JUCESP sob nº 416.102/09-0, apresentada com requerimento de 21 de janeiro de 2.010, protocolo sob nº 80.428, em 26-01-2.010, pela qual se verifica [illegible] da Agrícola Santa Cruz de Araras Ltda, foi alterada para AGROZ – AGRICOLA ZURITA LTDA.- Araras, 23 de fevereiro de 2.010.- Eu, _____, Marco Antonio Zerbinati, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial _____ Antonio Roberto de Souza Valle.-

OFICIAL R$ 10.20[illegible]1, R$ 2.02; IPESP R$ 2.18; R.CIVIL R$ 0.64; T.J R$ 0.64; TOTAL R$ 16.42

AV.07-M.29.766: Cancelamento:- Conforme consta do instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Alienação Fiduciária, datado em São Paulo, em 29/12/2011, pelos Procuradores do Banco Pine S/A, agência daquela cidade, ordenando a esta Serventia e apresentado em forma legal, protocolado sob nº 84.882, em 25/01/2012, foi CANCELADA a alienação fiduciária objeto do R.5 desta matrícula. Aratos, 25 de janeiro de 2012. Eu, _____, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial _____ Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 19.217,91 Estado R$ 4.750,64 Ipesp R$ 2.782,70 Reg.Civil R$ 606,87 Trib.Justiça R$ 606,87 Total R$ 21.165,49

((continua na fls.066-B))

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

MATRÍCULA Nº 29766 | FOLHA Nº 066-B

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL
(Continuação)

R.08-M.29.766 - CISÃO PARCIAL.- Conforme consta do requerimento datado de 02/02/2011, acompanhado do Instrumento Particular de Alteração do Contrato Social, datado de 01/02/2011, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 97.109/11-3; do Protocolo de Justificação e Para Cisão Parcial de Sociedade, datado de 15/01/2011; do Laudo de Avaliação do Acervo Líquido Vertido na Cisão Parcial, datado de 01/02/2011; e, do Memorial Descritivo do Imóvel Transferido por Cisão Parcial, datado de 01/02/2011, o imóvel desta matrícula, em virtude da operação de cisão parcial da empresa AGROZ - AGRICOLA ZURITA LTDA, desta praça, inscrita no CNPJ sob nº 00.766.784/0001-92, foi incorporado pelo valor de R$ 27.787,00 (vinte e sete mil, setecentos e oitenta e sete reais), ao patrimônio da empresa AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, com sede neste município, na Estrada Municipal Fábio da Silva Prado, Km.13, Bairro Elihu Root, inscrita no CNPJ sob nº 05.596.908/0001-23.- Valor Tributável: R$3.200.000,00 (três milhões, duzentos mil reais).- Prenotação nº 84938, de 27/01/2012.- Araras, 13 de Fevereiro de 2012.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 648,71 Estado R$ 1.03[illegible] Ipesp R$ 186,15 Reg.Civil R$ 192,04 Trib.Justiça R$ 192,04 Total R$ 5.837,94

R.09-M.29.766 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- A proprietária, AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 05.596.908/0001-23, com sede neste município, na Estrada Municipal Fábio da Silva Prado, Km.13, Bairro Elihu Root, na condição de primeira fiduciante e garantidora, CONSTITUIU o imóvel desta matrícula, em PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA, a favor do Credor Fiduciário, PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 67.030.395/0001-46, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, tendo como segunda fiduciante e garantidora, PLP - PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 11.488.482/0001-97, com sede nesta cidade, na Rua Santa Cruz, 75, Centro, e, como interveniente Devedora, AGROZ - AGRICOLA ZURITA S/A, inscrita no CNPJ sob nº 00.766.784/0001-92, com sede nesta cidade, na Estrada Municipal Dr. Fábio da Silva Prado, Km. 13, Elihu Root.- No ato da escritura, pela devedora, foi declarado que a mesma emitiu, em 20/12/2011, 1200 (mil e duzentas) debêntures de sua 1ª emissão, não conversíveis em ações, no valor total de até R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), com vencimento em 20/12/2015, conforme Escritura Pública de Constituição de Alienação Fiduciária, lavrada em 23/12/2011, no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, no livro nº 3590, página 233, acompanhada da Escritura Pública de Aditamento Retificativo, lavrada em 02/02/2012, nas mesmas notas, no livro nº 3578, página 089, prenotadas sob nº 84940, em 27/01/2012, ficando a posse da referida parte ideal desdobrada, tornando-se a segunda fiduciante e garantidora, PLP PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA., possuidora direta e o Credor Fiduciário, PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA, fiduciária e possuidora indireta.- Para fins de cisão nos termos da Lei 9514/97, o imóvel foi avaliado em R$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais).- Nos termos do artigo 24, da Lei 9.514/97, e no artigo 1362 do Código Civil Brasileiro, pelas partes foi declarado sem prejuízo e em conformidade do quanto previsto na Escritura de 1ª emissão, são as seguintes as características das debêntures garantidas por meio da alienação fiduciária: (i) o valor do crédito garantido corresponde ao valor total das debêntures emitidas, total este de R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais); (ii) o prazo de vigência das debêntures é de 60 meses, a contar da data de emissão das mesmas, com vencimento em 20 de dezembro de 2016; (iii) O valor nominal unitário das debêntures será amortizado em parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira paga em 20/01/2013 e a última na data de vencimento; (iv) as debêntures renderão juros correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, Extra-Grupo ("Taxas DI-Over"), expressa na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas pela CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, acrescida de um spread ou sobretaxa de 0,80% ao mês, equivalente a 7,4424% ao ano, base 252 dias úteis, incidentes sobre o valor nominal unitário da debênture ou saldo do valor nominal unitário da debênture, a partir da data do emissão ou data do pagamento da remuneração imediatamente anterior, e pagos mensalmente, ao final de cada período de capitalização, ocorrendo o primeiro pagamento em 20/01/2013; (v) ocorrendo inportualidade no pagamento, pela devedora, de qualquer quantia devida ao titular das debêntures, incluindo, sem limitação, o pagamento da remuneração das debêntures, os débitos em atraso, vencidos e não pagos pela devedora, ficarão sujeitos a:- (a) multa não compensatória equivalente a 2%; e (b) juros de mora de 1% ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.- Da mora e execução da garantia fiduciária:- A declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes da emissão das debêntures pela devedora/fiduciante, nos termos da Cláusula 4.11 e respectivas subcláusulas da escritura de 1ª emissão, possibilitará ao fiduciário, nos termos do artigo 26 da Lei 9514, de 1997, promover a intimação da

(continuação no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

devedora/fiduciante para satisfazer, no prazo de 15 dias, a obrigação inadimplida, no todo ou em parte, devendo a intimação ser requerida pelo fiduciário ao Oficial de Registro de Imóveis da Circunscrição Imobiliária onde se localiza o imóvel, indicando o valor vencido e não pago, acrescido das penalidades e encargos aplicáveis.- Demais Condições, na forma das escrituras.- Araras, 13 de Fevereiro de 2012.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____ Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 3.648,71 Estado R$ 1.037,00 Ipesp R$ 758,15 Reg.Civil R$ 182,04 Trib.Justiça R$ 160,04 Total: R$ 5.837,94

Av.10-M.29.766:- ADITAMENTO:- Nos termos do artigo 213, § 1º, da Lei Federal n.º 6015/73, com as alterações advindas da Lei nº 10931, de 02/08/2004 – Lei dos Registros Públicos, e a vista da Escritura Pública de Constituição de Alienação Fiduciária, que originou o registro nº 9, desta matrícula, é feita a presente averbação para ficar consignado que, a pessoa do referido proprietário foi descrita, tornando-se, possuidora direta, a primeira fiduciante e garantidora AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, e não como constou.- Araras, 28 de Abril de 2017.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____ Antonio Roberto de Souza Valle.- Rogério Natal Ucceli Substituto

Av.11-M.29.766:- PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS:- Pelo r.Ofício datado de 28/03/2014, expedido nos autos do processo nº 1035340-28.2013.8.26.0100, requerido por SCHAHIN ATIVOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A, inscrita no CNPJ sob nº 08.243.607/0001-04, em face de Ivan Fábio de Oliveira Zurita, CPF. n. 623.852.408-15 e outros, 12ª Vara Cível Cível, código 7DT400, prenotado sob n. 77.292, em 28/03/2014, é feita a presente averbação para ficar constando nas matrículas números 29768, 28642, 28851, 29074, 29547, 29849, 30079, 12920, 40457, 40458, 40459, 40460, 40461, 40462, 40463, 40464, 40465, 40466, 40469, 40466, 40467, 5523, 38007, 38008, 39024, 39025, 5519, 5518, 24305, 34605, 34606, 34607, 34609, 4208, 35156, 42894, 39914, 20635 e 38305, a existência de protesto contra alienação de bens, a fim de conferir publicidade e terceiros a respeito do aludido protesto.- Araras, 01 de Abril de 2014.- Eu, Rogério Natal Ucceli, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____ Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 12,58 Estado R$ 3,58 Ipesp R$ 2,65 Reg.Civil R$ 0,66 Trib.Justiça R$ 0,66 Total R$ 20,14

Av.12-M.29.766:- BLOQUEIO:- Nos termos do Ofício datado de 28/04/2014, assinado digitalmente, código 45D6EO, expedido nos Autos do Procedimento Ordinário - Defeito, nulidade ou anulação, processo n. 1001940-78.2014.8.26.0038 - 3ª Vara Cível local, movida por ERBA PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ sob nº 17.820.679/0001-88, em face de AGROZ - AGRICOLA ZURITA S/A, inscrita no CNPJ sob nº 00.798.764/0001-92 e outros, por decisão proferida em 28/04/2014, pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Antonio César Hildebrand e Silva, foi determinado o BLOQUEIO da quota da presente matrícula.- Prenotação nº 78306, de 06/05/2014.- Araras, 08 de Maio de 2014.- Eu, Rogério Natal Ucceli, escrevente que digitei e subscrevi.-

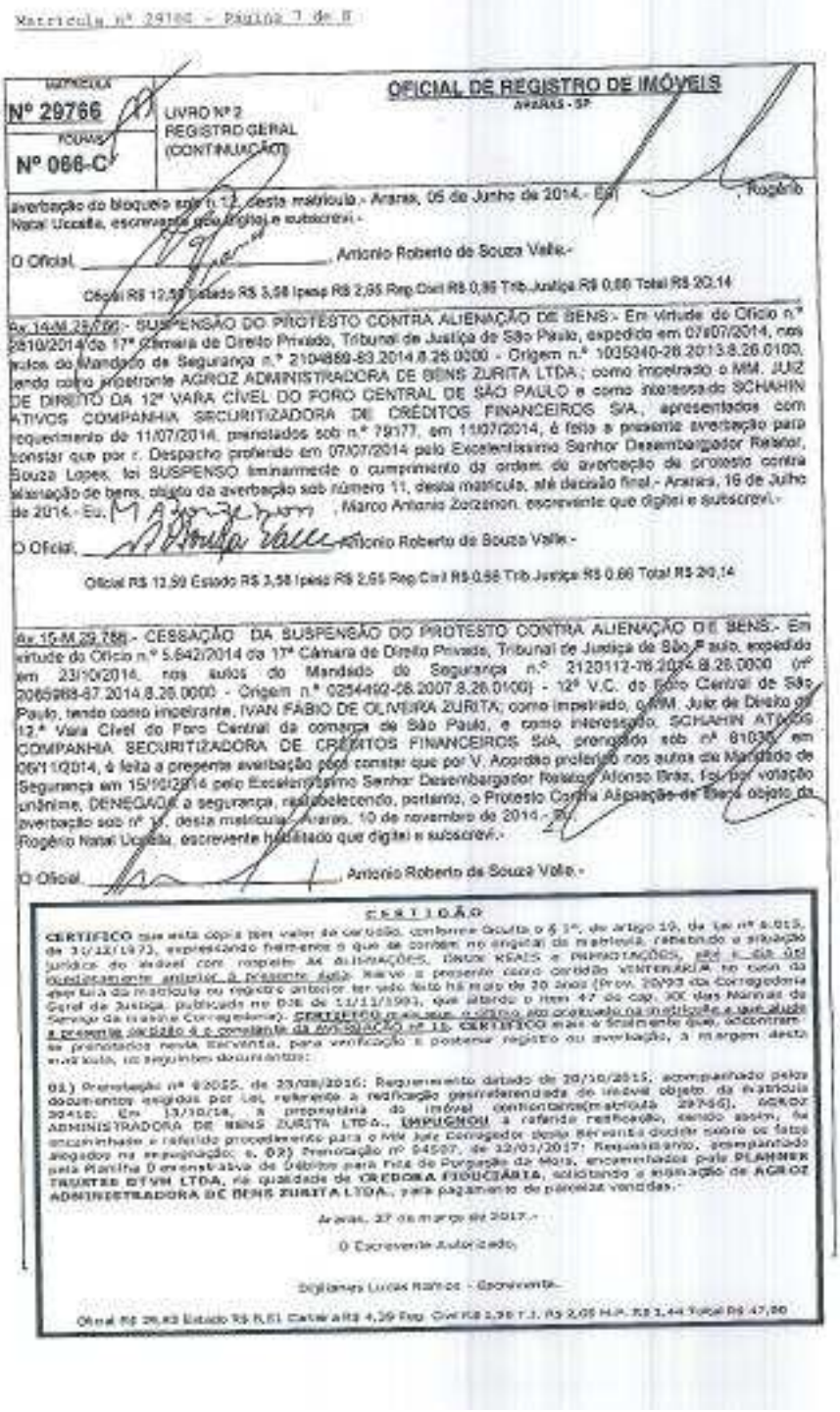
O Oficial, _____ Antonio Roberto de Souza Valle.-

Av.13-M.29.766:- CANCELAMENTO DE BLOQUEIO:- Em virtude do Ofício datado de 30/05/2014 (código 48K2022), acompanhado por cópia da r.Sentença do MM. Juiz de Direito da 3ª Vara local, Dr. Antonio César Hildebrand e Silva, datada de 27/05/2014, dos autos do procedimento ordinário - Defeito, nulidade ou anulação, processo n. 1001940-78.2014.8.26.0038, prenotados sob n. 78.738, em 04/06/2014, é feita a presente averbação para constar que em virtude do pedido de desistência da ação, foi julgado EXTINTO o processo, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 267, VIII, do CPC, ficando, portanto, CANCELADA a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Matrícula nº 29766 - Página 7 de 8

MATRÍCULA Nº 29766 | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (CONTINUAÇÃO) | FOLHA Nº 066-C

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

averbação do bloqueio sob n. 12, desta matrícula.- Araras, 05 de Junho de 2014.- Eu, , Rogério Natal Ucceli, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 12,59 Estado R$ 3,58 Ipesp R$ 2,65 Reg.Civil R$ 0,86 Trib.Justiça R$ 0,66 Total R$ 20,14

Av.14-M.29.766.- SUSPENSÃO DO PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS.- Em virtude do Ofício n.º 2810/2014 da 17ª Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça de São Paulo, expedido em 07/07/2014, nos autos do Mandado de Segurança n.º 2104869-83.2014.8.26.0000 - Origem n.º 1035340-28.2013.8.26.0100, tendo como impetrante AGROZ ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA.; como impetrado o MM. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO e como interessado SCHAHIN ATIVOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A., apresentados com requerimento de 11/07/2014, prenotados sob n.º 79177, em 11/07/2014, é feita a presente averbação para constar que por r. Despacho proferido em 07/07/2014 pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Relator, Souza Lopes, foi SUSPENSO liminarmente o cumprimento da ordem de averbação do protesto contra alienação de bens, objeto da averbação sob número 11, desta matrícula, até decisão final.- Araras, 16 de Julho de 2014.- Eu, , Marco Antonio Zorzenon, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 12,59 Estado R$ 3,58 Ipesp R$ 2,65 Reg.Civil R$ 0,86 Trib.Justiça R$ 0,66 Total R$ 20,14

Av.15-M.29.766.- CESSAÇÃO DA SUSPENSÃO DO PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS.- Em virtude do Ofício n.º 5.842/2014 da 17ª Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça de São Paulo, expedido em 23/10/2014, nos autos do Mandado de Segurança n.º 2120112-76.2014.8.26.0000 (nº 2065988-67.2014.8.26.0000 - Origem n.º 0254492-08.2007.8.26.0100) - 12ª V.C. do Foro Central de São Paulo, tendo como impetrante, IVAN FABIO DE OLIVEIRA ZURITA; como impetrado, o MM. Juiz de Direito da 12.ª Vara Cível do Foro Central da comarca de São Paulo, e como interessado, SCHAHIN ATIVOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS SoA, prenotado sob nº 81035, em 06/11/2014, é feita a presente averbação para constar que por V. Acordão proferido nos autos do Mandado de Segurança em 15/10/2014 pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Relator Afonso Braz, foi por votação unânime, DENEGADA a segurança, restabelecendo, portanto, o Protesto Contra Alienação de Bens objeto da averbação sob nº 11, desta matrícula.- Araras, 10 de novembro de 2014.- Eu, Rogério Natal Ucceli, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

CERTIDÃO

CERTIFICO que esta cópia tem valor de certidão, conforme Gouta o § 1º, do artigo 19, da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, expressando fielmente o que de contem no original da matrícula, retratando a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, Datas REAIS e PENHORAS/ARRESTOS, até a(o) data imediatamente anterior à presente data. Nada mais a presente cópia certidão VERDADEIRA no teor da matrícula ou registro anterior ter sido feito há mais de 30 anos (Prov. 30/93 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DJE de 11/11/1993, que alterou o item 47 do cap. XX das Normas de Serviço da Justiça Corregedoria). CERTIFICO e dou fé que o ofício foi protocolado na matrícula e que ainda a presente certidão é a constante da AV-15-M.29.766. CERTIFICO mais e finalmente que, aguardam-se prenotados nesta Serventia, para verificação e posterior registro ou averbação, à margem desta matrícula, os seguintes documentos:

01) Prenotação nº 82055, de 23/08/2016: Requerimento datado de 20/10/2015, acompanhado pelos documentos exigidos por Lei, referente à retificação georreferenciada do imóvel objeto da matrícula em epígrafe. Em 13/10/16, a proprietária do imóvel (anteriormente matrícula 29766), AGROZ ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA., IMPUGNOU a referida retificação, sendo assim, foi encaminhado o referido procedimento para o MM Juiz Corregedor desta Serventia decidir sobre os fatos impugnados na impugnação; e, 02) Prenotação nº 84507, de 22/03/2017: Requerimento, acompanhado pela Planilha Demonstrativa de Débitos para Fins de Purgação de Mora, encaminhados pela PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA, na qualidade de CREDORA FIDUCIÁRIA, solicitando a intimação de AGROZ ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA., para pagamento de parcelas vencidas.-

Araras, 27 de março de 2017.-

O Escrevente Autorizado,

Digitamos Lucas Ramos - Escrevente.

Oficial R$ 28,83 Estado R$ 8,61 Caixa R$ 4,39 Reg. Civil R$ 3,36 T.J. R$ 2,05 M.P. R$ 1,44 Total R$ 47,80

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Planilha de Bens Móveis, Utensílios e Obras de Arte			
Identificação do Bem	**Detalhes**	**Und.**	**Valor de Mercado**
Quadro	Di Cavalcanti (óleo sem tela)	1	900.000,00
Quadro	Fokuda (óleo sem tela)	1	500.000,00
Quadro	Di Cavalcanti - Gravuras	8	300.000,00
Quadro	Portinari - óleo	2	6.000.000,00
Quadro	Debret - Gravuras	17	600.000,00
Quadro	Rugendas	2	300.000,00
Quadro	Pintura Espanhola século passado - óleo	1	500.000,00
Quadro	Vila Piratininga (São Paulo) Antigo	1	500.000,00
Adornos	Imagens Sacras Século XVII	2	500.000,00
Adornos	Imagens Sacras		300.000,00
Escultura	Bercheret	1	300.000,00
Escultura	Outras esculturas inglesas		1.000.000,00
Escultura	Esculturas Italianas		200.000,00
Lustres	Bacharati	1	300.000,00
Lustres	Lustres Século passado		200.000,00
Móveis	Época/ Luiz XV e Adans (Sala de Jantar e Estar)		1.000.000,00
Móveis	Móveis de Jacarandá época Império (D. Pedro) autênticas c/ guarda roupa e criados	-	500.000,00
Móveis	Móveis/Estantes e Bibliotecas		150.000,00
Tapeçaria	Tapetes e Passarelas Persa + 50 anos		300.000,00
Diversos	Coleção de Pratos Limoges (+ 70 anos)		300.000,00
Diversos	Coleção Armas		350.000,00
Diversos	Coleção Relógios de Parede		100.000,00
Diversos	Pratarias de Lei		250.000,00
Diversos	Outros Utensílios		200.000,00
		TOTAL	**15.550.000,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3B.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO



ÁREA RURAL

Estrada Municipal ARR-122 – Margens do Ribeirão Caçununga.

Faz. São Paulo

ARARAS/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Sumário

1. PRELIMINARES 4
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO 4
3. TITULAÇÃO DO IMÓVEL 5
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 5
4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL 6
4.1. DESCRIÇÃO DA FAZENDA 6
4.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 10
4.2.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO 10
4.2.2. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO. 10
5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO 11
5.1. METODOLOGIA APLICADA 11
5.2. PESQUISA DE MERCADO 12
5.3. TRATAMENTO DE DADOS 14
5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO DA ÁREA 15
PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO ANEXO AO LAUDO. 15
5.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 16
6. ANEXOS 18

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializada em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Legal, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal n° 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n,° 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edilícios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

1. PRELIMINARES

- **Projeto: 877217;**
- **Solicitante: Agropecuária Zurita**;
- **Objeto:** Área Rural – Faz. São Paulo;
- **Objetivo**: Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Estrada Municipal ARR-122, Margens do Ribeirão das Araras – Faz. São Paulo, cidade de Araras - SP.
- **Data**: Fevereiro de 2018.
- **Finalidade**: Determinação do Valor de Mercado.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR
VALOR DE MERCADO	**R$ 9.500.000,00** (Nove Milhões e Quinhentos Mil Reais)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante forneceu cópia das matriculas n°s 34.929 e 34.735 expedidas pelo Registro de Imóveis da Comarca de Araras-SP. Cópia dos referidos documentos encontram-se anexo ao laudo.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, quanto à titularidade, ônus, encargos e restrições.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando, apresentam algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, o imóvel avaliando está situado em região destinada a atividades rurais de agricultura. Conta com boa infraestrutura e fácil acesso as rodovias que ligam a região urbana da cidade.

Quanto às características intrínsecas, o imóvel é favorecido devido a infraestrutura da região, topografia leve acidentada, recursos hídricos, superfície seca, e tipo de solo, excelente para os fins a qual é destinada.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção de médio a curto prazo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1. DESCRIÇÃO DA FAZENDA

O imóvel avaliando possui topografia parte plana e parte ondulada. Seu formato é regular, com área total de 120,33 hectares. Abaixo memorial fotográfico de imóvel;



Detalhes Gerais da Fazenda

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br








Detalhes Gerais da Fazenda

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br








Detalhes Gerais da Fazenda

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br








Detalhes Gerais da Fazenda

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.2.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando se tem acesso através da Estrada Municipal (ARR-122), margens do Ribeirão Caçununga- Araras - SP. Via de acesso por estrada de terra compactada de ótima qualidade.

As condições de acesso à região são favoráveis.

O trafego de pessoas e veículos no logradouro é de baixa intensidade.

4.2.2. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Socioeconômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação rural.

O padrão construtivo das casas e prédios na vizinhança é normal e o nível socioeconômico da região é médio.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

5.1. METODOLOGIA APLICADA

Foi empregado na presente avaliação o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido conforme segue:

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-1 e 3: 2011.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como a amostra do mercado.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.2. PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

"No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível". Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhantes.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;

- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios,

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

entre outros);

- Padrão construtivo semelhante;

- Estado de conservação e obsoletismo similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros *de* entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.3. TRATAMENTO DE DADOS

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas.

Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros.

Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses. Foi dispensado à amostra o tratamento cientifico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maior, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR14653-1e2: 2011.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO DA ÁREA

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR14653-1e3: 2011 e, por fim, a interpolação dos atributos do imóvel no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado.

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor justo de mercado para a área do imóvel avaliando, em Fevereiro de 2018, correspondem, por arredondamento, a:

ITEM	VALOR
VALOR DE MERCADO	**R$ 9.500.000,00** (Nove Milhões e Quinhentos Mil Reais)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.6.1. Quanto à fundamentação - Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.2 e 9.3:

> "A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

As avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas, segundo sua fundamentação, conforme os critérios de 9.2 e 9.3.

Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.

Tabela 1 — Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	> 3(K+1) e no mínimo 5	18	>5	9		3
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	0
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotografia	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I.

5.6.2. Quanto à precisão

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo direto de dados de mercado, conforme a tabela 2.

Tabela 2 — Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<30%	30% - 50%	> 50%

O Grau de Precisão alcançado é III.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório;

Anexo 2: Documento Legal;

São Paulo, 15 de Fevereiro de 2018.

AVALOR ENGENHARIA

CREA 1697050

CNPJ 13016939000196

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 01

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ELEMENTOS PESQUISADOS

Ele	Município	Bairro	Área (m²)	Valor de Mercado R$
1	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	7,26	R$ 335.000,00
2	Mogi-Mirim	Zona Rural	30,00	R$ 330.000,00
3	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	84,00	R$ 425.000,00
4	Mogi-Mirim	Jardim Guaçu Mirim	48,40	R$ 4.000.000,00
5	Araras	Zona Rural	9,00	R$ 296.000,00
6	Limeira	Pinhal	84,00	R$ 7.500.000,00
7	Limeira	Zona Rural	96,83	R$ 13.000.000,00
8	Limeira	Zona Rural	62,92	R$ 7.000.000,00
9	Araras	Zona Rural	2,00	R$ 300.000,00
10	Campinas	Sousas	300,00	R$ 40.000.000,00
11	Campinas	Nova Aparecida	118,58	R$ 5.000.000,00
12	Leme	Taquari Ponte	41,14	R$ 3.060.000,00

Valor R$/(m²)	Atratividade	Acesso	Contato
R$ 46.143,25	Média	Desfavorável	(19) 3361-9999
R$ 11.000,00	Baixa	Desfavorável	(19) 3861-3007
R$ 5.059,52	Baixa	Desfavorável	(19) 3361-9999
R$ 82.644,63	Média	Favorável	(19) 3361-9999
R$ 32.888,89	Baixa	Desfavorável	(11) 3149-4600
R$ 89.285,71	Média	Favorável	(19) 3461-6040
R$ 134.262,29	Alta	Favorável	(19) 99623-5319
R$ 111.252,38	Alta	Favorável	(19) 2106-4488
R$ 150.000,00	Alta	Favorável	(19) 3561-7161
R$ 133.333,33	Alta	Favorável	(11) 97592-0041
R$ 42.165,63	Baixa	Desfavorável	(11) 4594-1700
R$ 74.380,17	Média	Favorável	(19) 98810-3887

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

TRATAMENTO DE DADOS

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R$/Ha	Área Rural	Atratividade
1	46.143,25	7,26	Médio
2	11.000,00	30,00	Baixo
3	5.059,52	84,00	Baixo
4	82.644,63	48,40	Alto
5	32.888,89	9,00	Baixo
6	89.285,71	84,00	Alto
7	134.262,29	96,83	Muito Alto
8	111.252,38	62,92	Alto
9	150.000,00	5,00	Muito Alto
10	133.333,33	300,00	Muito Alto
11	42.165,63	118,58	Médio
12	74.380,17	41,14	Alto

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

• Valor Unitário R$/Ha: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R$/Ha..

Variáveis Independentes :

• Área Rural : Variavel quantitativa que define a área rural do imóvel avaliando, expressa em m².

• Atratividade : Variável independente qualitativa que define a atratividade do imóvel, baseada em outras variáveis.

Classificação :
Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3; Muito Alto = 4;

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

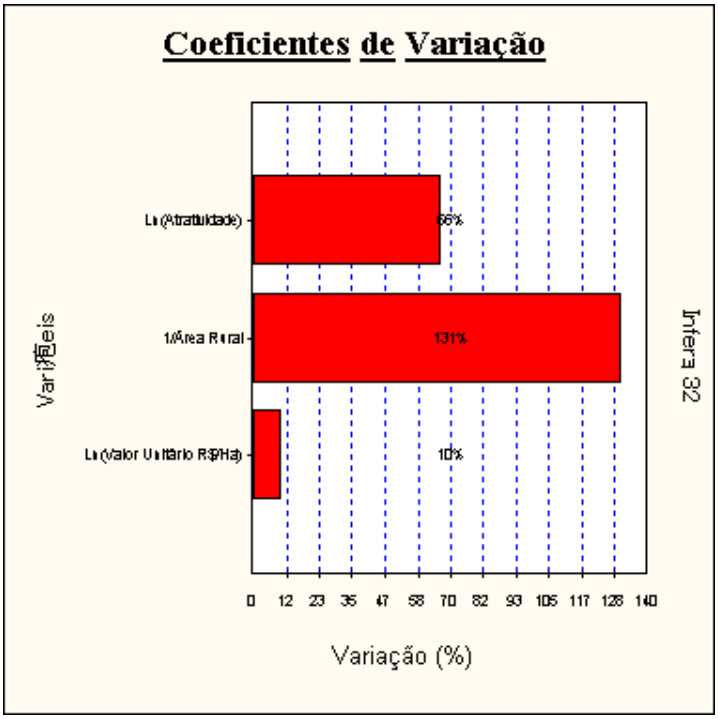
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 12
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 9
Desvio padrão da regressão : 0,4220

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor Unitário R$/Ha)	10,8924	1,0539	9,68%
1/Área Rural	0,0490	0,0641	130,71%
Ln(Atratividade)	0,8283	0,5494	66,34%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 9.

Distribuição das Variáveis



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Dispersão em Torno da Média

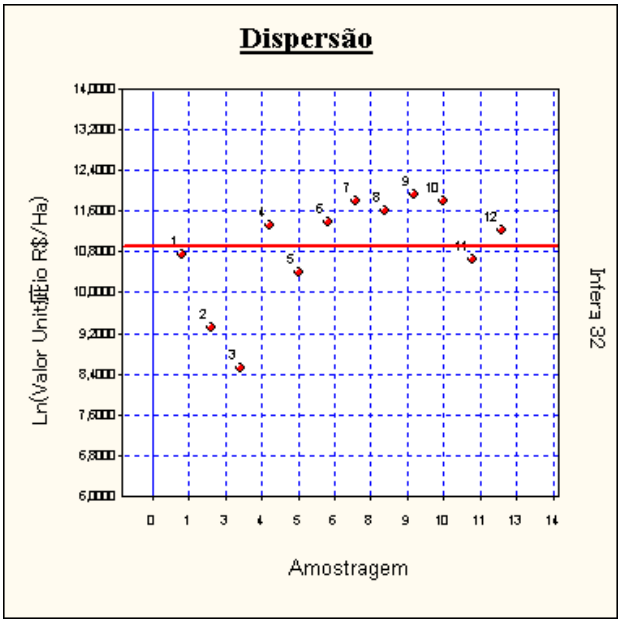


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário R$/Ha.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	46.143,25	52.659,39	6.516,14	14,1215 %
2	11.000,00	11.916,96	916,96	8,3360 %
3	5.059,52	11.303,51	6.243,99	123,4107 %
4	82.644,63	80.934,64	-1.709,99	-2,0691 %
5	32.888,89	14.436,92	-18.451,97	-56,1040 %
6	89.285,71	79.205,50	-10.080,21	-11,2898 %
7	134.262,29	131.364,81	-2.897,48	-2,1581 %
8	111.252,38	79.988,48	-31.263,90	-28,1018 %
9	150.000,00	209.719,99	59.719,99	39,8133 %
10	133.333,33	129.118,25	-4.215,08	-3,1613 %
11	42.165,63	38.280,04	-3.885,59	-9,2151 %
12	74.380,17	81.665,72	7.285,55	9,7950 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

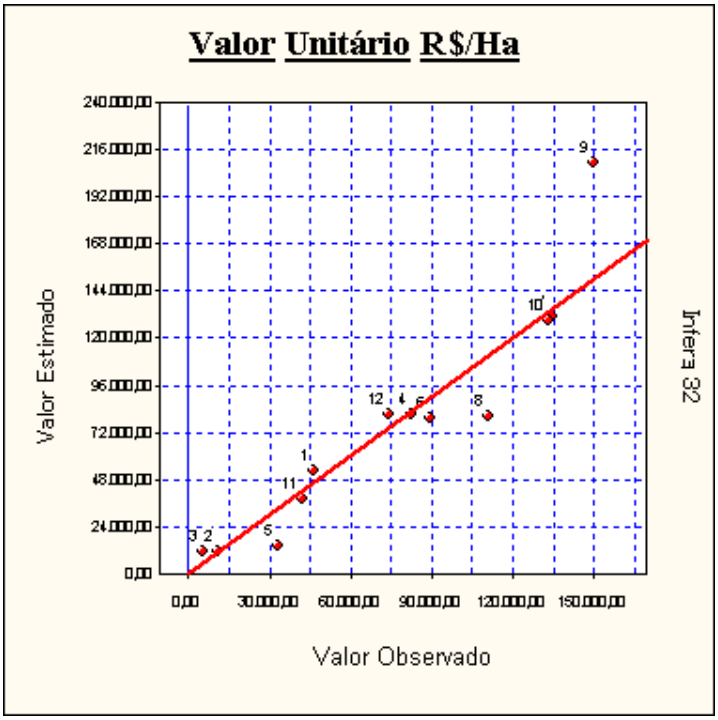
As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

Ln([Valor Unitário R$/Ha]) = 9,3035 + 2,4663 /[Área Rural] + 1,7722 x Ln([Atratividade])

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Rural	b1 = 2,4663	1,9845	-0,2784	5,2110
Atratividade	b2 = 1,7721	0,2316	1,4517	2,0926

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9321
Valor t calculado ..... : 7,719
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,8688
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,8396

Classificação : Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	10,6150	2	5,3075	29,79
Residual	1,6034	9	0,1781	
Total	**12,2184**	**11**	**1,1107**	

F Calculado : 29,79
F Tabelado : 4,256 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a $1,1x10^{-2}$%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Correlações Parciais

	Valor Unitário R$/Ha	Área Rural	Atratividade
Valor Unitário R$/Ha	1,0000	0,1254	0,9199
Área Rural	0,1254	1,0000	-0,0267
Atratividade	0,9199	-0,0267	1,0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário R$/Ha	Área Rural	Atratividade
Valor Unitário R$/Ha	∞	0,379	7,038
Área Rural	0,379	∞	-0,0803
Atratividade	7,038	-0,0803	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,0997

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Rural	b1	1,243	25%	Sim
Atratividade	b2	7,651	$3{,}2\times10^{-3}$%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 12
Graus de liberdade ..... : 11
Valor médio ..... : $-7{,}2280\times10^{-19}$
Variância ..... : 0,1336
Desvio padrão ..... : 0,3655
Desvio médio ..... : 0,2407
Variância (não tendenciosa) ..... : 0,1781
Desvio padrão (não tend.) ..... : 0,4220
Valor mínimo ..... : -0,8038
Valor máximo ..... : 0,8233
Amplitude ..... : 1,6271
Número de classes ..... : 4
Intervalo de classes ..... : 0,4067

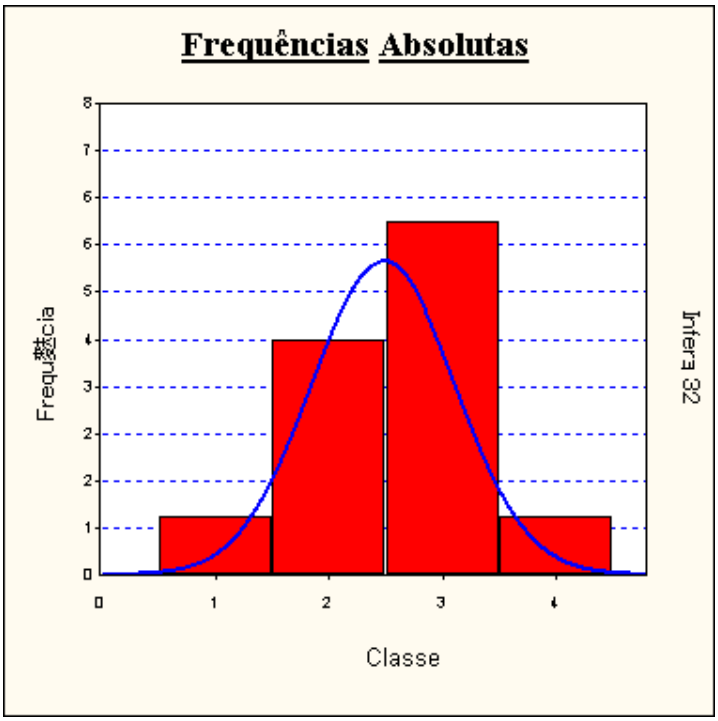
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Histograma



Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

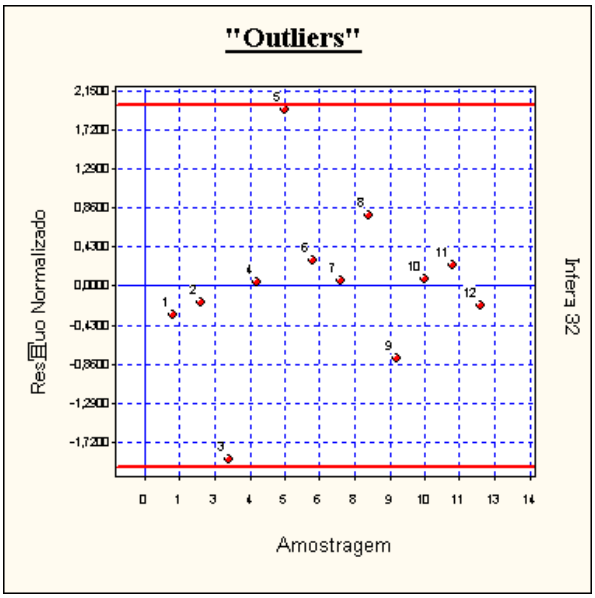
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

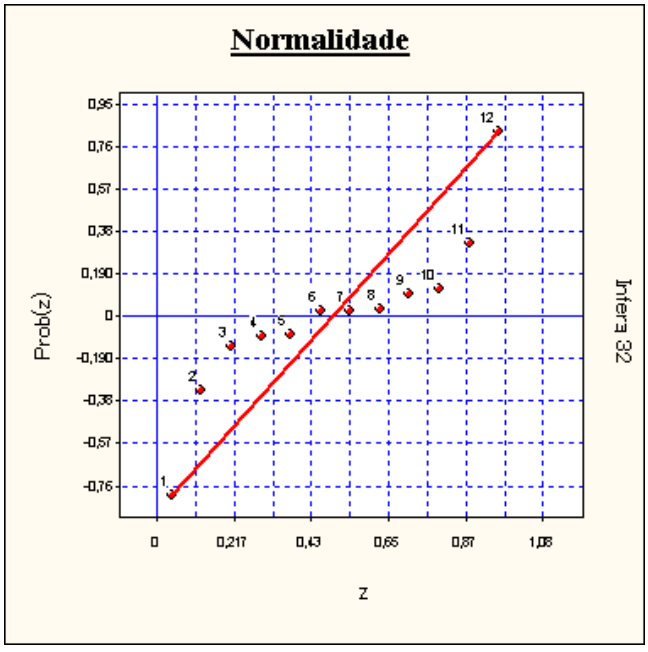
Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Gráfico de Indicação de Outliers



Reta de Normalidade



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,9132
(nível de significância de 5,0%)

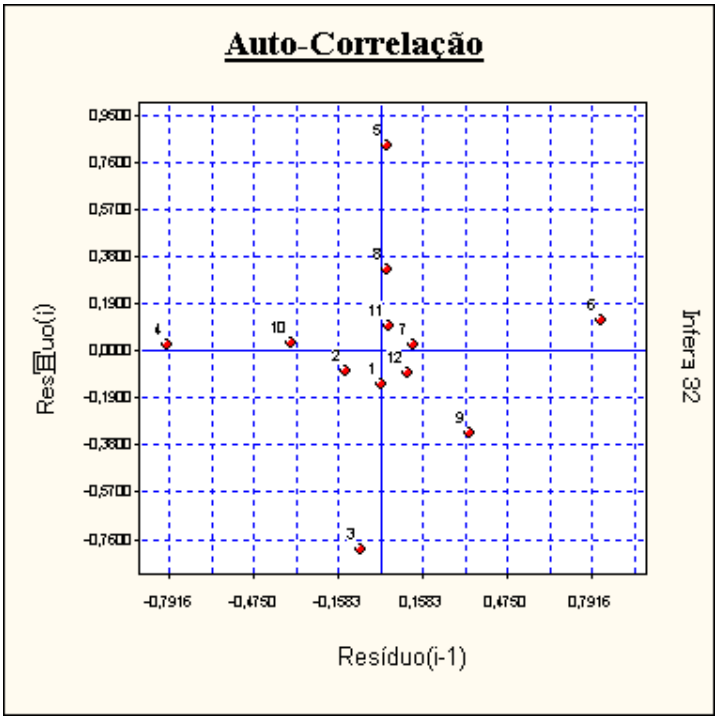
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área Rural	5,00	300,00	120,33
Atratividade	Baixo	Muito Alto	Alto

Nenhuma característica da Área Rural sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área Rural .... = 120,33
- Atratividade ...= Alto

Estima-se Valor Unitário R$/Ha da Área Rural = R$/m² 78.506,48

O modelo utilizado foi :

[Valor Unitário R$/Ha] = Exp(9,3035 + 2,4663 /[Área Rural] + 1,7722 x Ln([Atratividade]))

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R$/m² 63.074,07
Máximo : R$/m² 97.714,74

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012)

Para uma Área de Hectare 120,3299, teremos :
Valor Justo de Mercado obtido = R$ 9.446.684,17
Valor Justo de Mercado mínimo = R$ 7.589.703,18
Valor Justo de Mercado máximo = R$ 11.758.014,72

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área Rural	5,00	300,00	120,33	Dentro do intervalo	Aprovada
Atratividade	Baixo	Muito Alto	Alto	Dentro do intervalo	Aprovada

**** Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.***
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação
Área Rural	125.958,24	77.548,68	78.506,48	Dentro do intervalo
Atratividade	11.203,75	130.712,98	78.506,48	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
Área Rural	Aprovada
Atratividade	Aprovada

***** Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 20,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, nenhuma variável pode extrapolar o limite amostral.***
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Rural	70.195,26	87.801,75	17.606,49	22,29
Atratividade	71.992,50	85.609,84	13.617,34	17,28
E(Valor Unitário R$/Ha)	42.086,76	146.441,95	104.355,20	110,70
Valor Estimado	63.074,07	97.714,74	34.640,67	43,09

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 02

DOCUMENTO LEGAL

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - ARARAS - SÃO PAULO
CNPJ: 51.325.058/0001-46

Matrícula nº 34734 - Página 1 de 6

MATRÍCULA Nº 34734 | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL | FOLHAS Nº 234

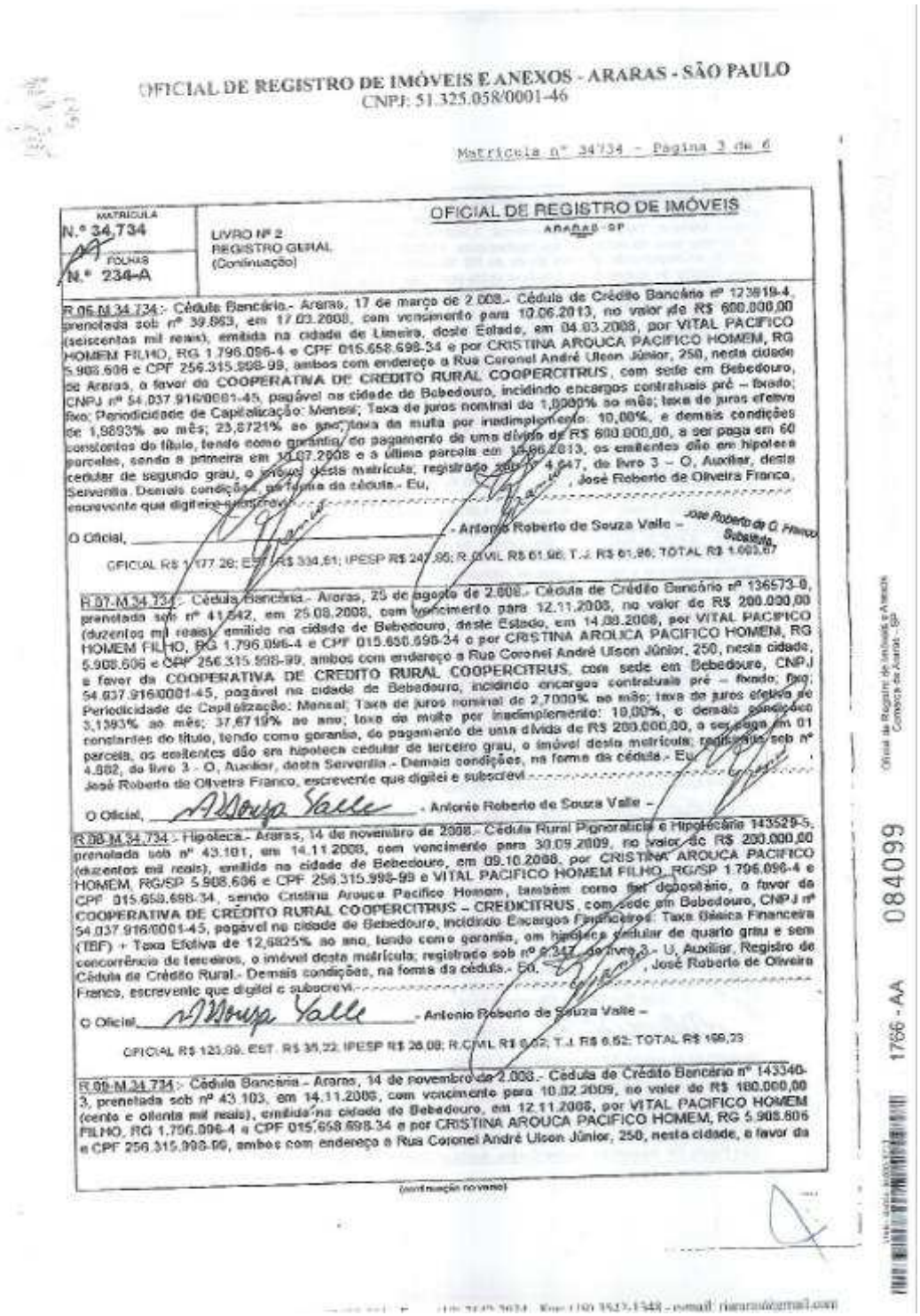
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP
ARARAS, 17 DE JANEIRO DE 2.003

IMÓVEL: Uma propriedade rural, situada neste município, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, no Núcleo Rischuelo, com a área total de 1.127.949,00 metros quadrados, ou 46,61 alqueires, com as medidas e confrontações seguintes:- começa no ponto 01, localizado nas margens do Ribeirão Ceçununga, junto às margens da Estrada Municipal (ARR-122), daí, segue confrontando com a já citada estrada e vai até encontrar o ponto 02, em curva de raio igual a setenta e dois metros e trinta e três centímetros (72,33) e vai numa distância de oitenta e três metros e quarenta e seis centímetros (83,46); daí, na mesma confrontação, segue até o ponto 03, com o rumo de 86º 06' 44" NE e distância de dezesseis metros e vinte e quatro centímetros (16,24); daí, na mesma confrontação, deflete à direita em curva de raio igual a quinhentos e setenta e nove metros e quarenta e cinco centímetros (579,45) e vai numa distância de cento e quarenta e seis metros e vinte e três centímetros (146,23), até encontrar o ponto 04; daí, na mesma confrontação segue até o ponto 05, com o rumo de 82º 04' 30" SE e distância de cento e cinco metros e setenta e dois centímetros (105,72); daí, na mesma confrontação, deflete à esquerda, em curva de raio igual a setecentos e quatro metros (704,00) e vai numa distância de cento e nove metros e dezenove centímetros (109,19), até encontrar o ponto 06; daí, na mesma confrontação, segue com o rumo de 88º 12' 53" NE e distância de cento e setenta e nove metros e trinta e seis centímetros (179,36), até encontrar o ponto 07; daí, na mesma confrontação, deflete à esquerda em curva de raio igual a um mil, cento e quarenta metros e setenta e oito centímetros (1.140,78) e vai numa distância de cento e quarenta e quatro metros e setenta e seis centímetros (144,76), até encontrar o ponto 08; daí, ainda confrontando com a estrada municipal (ARR-122), deflete à direita em curva de raio igual a cento e noventa metros e oitenta e um centímetros (190,81) e vai numa distância de sessenta e cinco metros e trinta e dois centímetros (65,32), até encontrar o ponto 09; daí, deflete à direita, e segue a montante do córrego sem denominação e vai até encontrar o ponto 10, numa distância de um mil, setecentos e vinte e oito metros e trinta centímetros (1.728,30), tendo como confrontante terras de propriedade de Manoel Fonseca de Oliveira, João de Oliveira e Bento de Oliveira; daí, do ponto 10 ao 11, segue com o rumo de 36º 43' 10" NW e distância de um mil, cento e sessenta e quatro metros e setenta e cinco centímetros (1.164,75), confrontando com terras de propriedade do Espólio de Aparecida Tost Antonio e Gonçalo Antonio; daí, deflete à direita e segue a jusante do Ribeirão Ceçununga, que serve de divisa com as terras de propriedade do Vital Pacífico Homem Filho e vai até encontrar o ponto 01, ponto de partida, numa distância de quinhentos e cinquenta e oito metros e quarenta e um centímetros (558,41); cadastrada no Incra, num todo maior, sob n.º 824.020.002.798-4, com a área total de 121,0 ha., mód. rural 6,1 ha., nº mód. rurais 17,25, mód. fiscal 10 ha., n.º mód. fiscais 12,10 e f.m.p. 2,0 ha., com a denominação de Fazenda São Paulo.-.-.

PROPRIETÁRIA:- CRISTINA AROUCA PACÍFICO HOMEM, administradora de empresas, portadora do RG.SSP/SP n.º 5.909.606 e do CPF n.º 256.315.858-99, assistida de seu marido, VITAL PACÍFICO HOMEM FILHO, engenheiro agrônomo, portador do RG.SSP/SP n.º 1.796.096 e do CPF n.º 015.658.898-34, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, depois do advento da lei 6.515/77, domiciliados na cidade de Rio Claro, deste Estado, na Avenida 37, n.º 444 - Cidade Jardim.-.-.-

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - ARARAS - SÃO PAULO
CNPJ: 51.325.058/0001-46

Matrícula nº 34734 - Pagina 3 de 6

MATRÍCULA N.º 34.734 — FOLHA N.º 234-A
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS — ARARAS - SP
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (Continuação)

R.06-M.34.734:- Cédula Bancária.- Araras, 17 de março de 2.008.- Cédula de Crédito Bancário nº 123819-4, prenotada sob nº 39.863, em 17.03.2008, com vencimento para 10.06.2013, no valor de R$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), emitida na cidade de Limeira, deste Estado, em 04.03.2008, por VITAL PACIFICO HOMEM FILHO, RG 1.796.096-4 e CPF 015.658.698-34 e por CRISTINA AROUCA PACIFICO HOMEM, RG 5.908.606 e CPF 256.315.998-99, ambos com endereço a Rua Coronel André Ulson Júnior, 250, nesta cidade de Araras, a favor da COOPERATIVA DE CREDITO RURAL COOPERCITRUS, com sede em Bebedouro, CNPJ nº 54.037.916/0001-45, pagável na cidade de Bebedouro, incidindo encargos contratuais pré – fixado; Periodicidade de Capitalização: Mensal; Taxa de juros nominal de 1,0000% ao mês; taxa de juros efetiva de 1,9893% ao mês; 25,8721% ao ano; taxa de multa por inadimplemento: 10,00%, e demais condições constantes do título, tendo como garantia, do pagamento de uma dívida de R$ 600.000,00, a ser paga em 60 parcelas, sendo a primeira em 10.07.2008 e a última parcela em 10.06.2013, os emitentes dão em hipoteca cedular de segundo grau, o imóvel desta matrícula; registrado sob nº 4.647, do livro 3 – O, Auxiliar, desta Serventia. Demais condições, na forma da cédula.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.

O Oficial, - Antonio Roberto de Souza Valle – José Roberto de O. Franco Substituto

OFICIAL R$ 1.077,26; EST. R$ 334,61; IPESP R$ 247,85; R.C/VIL R$ 61,96; T.J. R$ 61,96; TOTAL R$ 1.783,64

R.07-M.34.734:- Cédula Bancária.- Araras, 25 de agosto de 2.008.- Cédula de Crédito Bancário nº 136573-0, prenotada sob nº 41.542, em 25.08.2008, com vencimento para 12.11.2008, no valor de R$ 200.000,00 (duzentos mil reais), emitida na cidade de Bebedouro, deste Estado, em 14.08.2008, por VITAL PACIFICO HOMEM FILHO, RG 1.796.096-4 e CPF 015.658.698-34 e por CRISTINA AROUCA PACIFICO HOMEM, RG 5.908.606 e CPF 256.315.998-99, ambos com endereço a Rua Coronel André Ulson Júnior, 250, nesta cidade, e favor da COOPERATIVA DE CREDITO RURAL COOPERCITRUS, com sede em Bebedouro, CNPJ 54.037.916/0001-45, pagável na cidade de Bebedouro, incidindo encargos contratuais pré – fixado; Periodicidade de Capitalização: Mensal; Taxa de juros nominal de 2,7000% ao mês; taxa de juros efetiva de 3,1393% ao mês; 37,6719% ao ano; taxa de multa por inadimplemento: 10,00%, e demais condições constantes do título, tendo como garantia, do pagamento de uma dívida de R$ 200.000,00, a ser paga em 01 parcela, os emitentes dão em hipoteca cedular de terceiro grau, o imóvel desta matrícula; registrado sob nº 4.882, do livro 3 - O, Auxiliar, desta Serventia.- Demais condições, na forma da cédula.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.

O Oficial, - Antonio Roberto de Souza Valle –

R.08-M.34.734:- Hipoteca.- Araras, 14 de novembro de 2008.- Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária 143529-5, prenotada sob nº 43.101, em 14.11.2008, com vencimento para 30.09.2009, no valor de R$ 200.000,00 (duzentos mil reais), emitida na cidade de Bebedouro, em 09.10.2008, por CRISTINA AROUCA PACIFICO HOMEM, RG/SP 5.908.606 e CPF 256.315.998-99 e VITAL PACIFICO HOMEM FILHO, RG/SP 1.796.096-4 e CPF 015.658.698-34, sendo Cristina Arouca Pacifico Homem, também como fiel depositário, a favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COOPERCITRUS – CREDICITRUS, com sede em Bebedouro, CNPJ nº 54.037.916/0001-45, pagável na cidade de Bebedouro, incidindo Encargos Financeiros: Taxa Básica Financeira (TBF) + Taxa Efetiva de 12,6825% ao ano, tendo como garantia, em hipoteca cedular de quarto grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula; registrado sob nº 4.947, do livro 3 - O, Auxiliar, Registro de Cédula de Crédito Rural.- Demais condições, na forma da cédula.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.

O Oficial, - Antonio Roberto de Souza Valle –

OFICIAL R$ 123,09; EST. R$ 35,22; IPESP R$ 26,08; R.C/VIL R$ 6,02; T.J. R$ 6,52; TOTAL R$ 196,23

R.09-M.34.734:- Cédula Bancária – Araras, 14 de novembro de 2.008.- Cédula de Crédito Bancário nº 143340-3, prenotada sob nº 43.103, em 14.11.2008, com vencimento para 10.02.2009, no valor de R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), emitida na cidade de Bebedouro, em 12.11.2008, por VITAL PACIFICO HOMEM FILHO, RG 1.796.096-4 e CPF 015.658.698-34 e por CRISTINA AROUCA PACIFICO HOMEM, RG 5.908.606 e CPF 256.315.998-99, ambos com endereço a Rua Coronel André Ulson Júnior, 250, nesta cidade, e favor da

(continuação no verso)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Araras - SP
084099
1766 - AA

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - ARARAS - SÃO PAULO
CNPJ: 51.325.058/0001-46

Matrícula nº 34734 - Página 5 de 6

MATRÍCULA Nº 34.734 — FOLHAS Nº 234-B
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP
LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL
(Continuação)

de São Paulo, Capital, foi decretado o divórcio de VITAL PACIFICO HOMEM FILHO e CRISTINA AROUCA PACIFICO HOMEM, continuando a divorciando a usar o nome de casada.- Araras, 27 de Agosto de 2.012.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 11,51 Estado R$ 3,28 Ipesp R$ 2,43 Reg.Civil R$ 0,61 Trib.Justiça R$ 0,61 Total R$ 18,44

Av.16-M.34.734:- RENÚNCIA DE USUFRUTO.- Averbação da Escritura Pública, lavrada em 27/08/2012, no 1.º Tabelião de Notas de Local, no Livro nº 711, páginas 191/200, prenotada sob nº 69542, em 27/08/2012, objeto do registro nº 17 desta matrícula, pela qual se verifica que, o usufruto vitalício que grava o imóvel mencionado na Av. 01 e instituído em favor de VITAL PACIFICO HOMEM FILHO, fica CANCELADO.- Valor:- R$1.152.136,00 (um milhão cento e cinquenta e dois mil cento e trinta e seis reais). Araras, 27 de Agosto de 2012. Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 780,01 Estado R$ 221,00 Ipesp R$ 164,21 Reg.Civil R$ 41,05 Trib.Justiça R$ 41,05 Total R$ 1.248,01

R.17-M.34.734:- VENDA E COMPRA.- Araras, 27 de Agosto de 2012.- Transmitentes:- 01) VITAL PACIFICO HOMEM FILHO, e, 02) CRISTINA AROUCA PACIFICO HOMEM, já qualificados.- Adquirente:- AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 05.598.908/0001-23, com sede neste município, na Estrada Municipal Fábio da Silva Prado, Km.13, Fazenda Santa Cruz, Bairro Elihu Root.- Título:- Venda e Compra.- Forma do Título:- Escritura Pública, lavrada em 27/08/2012, no 1º Tabelião Local, Livro 711 pág. 191/200, prenotada sob nº 69542, em 27/08/2012. Valor:- R$ 3.456.408,78 (três milhões quatrocentos e cinquenta e seis mil quatrocentos e oito reais e vinte e oito centavos) - Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 3.646,71 Estado R$ 1.037,00 Ipesp R$ 768,15 Reg.Civil R$ 192,04 Trib.Justiça R$ 192,04 Total R$ 5.837,94

R.18-M.34.734:- Alienação Fiduciária.- Araras, 13 de setembro de 2012.- A proprietária, como Outorgante Fiduciante, AGROZ – ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 05.598.908/0001-23, CONSTITUIU a totalidade dos imóveis das matrículas 34.734, 34.735, 34.939 e 1/3 (um terço) da matrícula 13.269, todas do livro 2, avaliados para fins de leilão extrajudicial em lote único, ou seja, somente serão considerados e aceitos lances para compra em conjunto dos quatro imóveis, tanto no 1º leilão quanto no 2º leilão, e o valor referencial para o 1º leilão será R$ 33.822.826,27, em PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA, a favor da Credora Fiduciário, BRICKELL S/A - CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO, inscrita no CNPJ sob nº 12.865.507/0001-97, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Salas 1302 e 1303, Edifício Brascan Century Corporate, e, como Interveniente Devedora, AGROZ - AGRICOLA ZURITA S/A, inscrita no CNPJ sob nº 00.766.764/0001-92, com sede nesta cidade, na Estrada Municipal Dr. Fábio da Silva Prado, Km. 13, Elihu Root, como garantia do pagamento da uma dívida, no valor de R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), por meio de 15 parcelas, com o seguinte fluxo de pagamento e vencimentos: 1ª de R$ 600.439,65 + 100% da variação do CDI de juros, com vencimento em 14/03/2013; 2ª de R$ 626.484,22 + 100% da variação do CDI de juros, com vencimento em 16/09/2013; 3ª de R$ 602.625,00 + 100% da variação do CDI de juros, com vencimento em 14/03/2014; 4ª de R$ 623.074,40 + 100% da variação do CDI de juros, com vencimento em 15/09/2014; 5ª de R$ 612.847,66 + 100% da variação do CDI de juros, com vencimento em 16/03/2015; 6ª de R$ 2.500.000,00 de principal, acrescida de R$ 612.847,66, + 100% da variação do CDI de juros, com vencimento em 14/09/2015; 7ª de R$2.500.000,00 de principal, acrescida de R$ 551.562,89, + 100% da variação do CDI de juros, com vencimento em 14/03/2016; 8ª de R$ 2.500.000,00 de principal, acrescida de R$ 495.732,03, + 100% da variação do CDI de juros, com vencimento em 14/09/2016; 9ª de R$ 2.500.000,00 de principal, acrescida de R$426.807,76, + 100% da variação do CDI de juros, com vencimento em 14/03/2017; 10ª de R$ 2.500.000,00 de principal, acrescida de R$ 371.799,02, + 100% da variação do CDI de juros, com vencimento em 14/09/2017; 11ª de R$ 2.500.000,00 de principal, acrescida de R$ 304.719,83, + 100% da variação do CDI de

(continuação no verso)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Araras - SP
1766 - AA 084100

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - ARARAS - SÃO PAULO
CNPJ: 51.325.058/0001-46

Matrícula nº 34735 - Página 1 de 4

MATRÍCULA Nº 34735 | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL | FOLHAS Nº 235

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

ARARAS, 17 DE JANEIRO DE 2.003

IMÓVEL: Uma gleba de terras, situada neste município, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, no Núcleo Riachuelo, com a área total de 75.295,00 metros quadrados, ou 3,11 alqueires, com as medidas e confrontações seguintes:- começa no ponto 01, localizado nas margens da Estrada Municipal (ARR-122), junto as terras de propriedade de Bento de Oliveira, daí, segue confrontando com a já citada estrada e vai em curva, de raio igual a duzentos metros e oitenta e um centímetros (200,81) até encontrar o ponto 02, numa distância de sessenta e seis metros e setenta e um centímetros (66,71); daí, na mesma confrontação, deflete à direita em curva de raio igual a um mil, cento e trinta metros e setenta e oito centímetros (1.130,78) e vai numa distância de cento e quarenta e dois metros e noventa e oito centímetros (142,98), até encontrar o ponto 03; daí, na mesma confrontação, vai até o ponto 04, com o rumo de 88º 12' 53" SW e distância de cento e setenta e nove metros e dezenove centímetros (179,19); daí, na mesma confrontação, deflete à direita em curva de raio igual a seiscentos e noventa e quatro metros (694,00) e vai numa distância de cento e sete metros e cinquenta e sete centímetros (107,57), até encontrar o ponto 05; daí, na mesma confrontação, segue até ponto 06, com o rumo de 82º 04' 30" NW e distância de cento e cinco metros e trinta e dois centímetros (105,32); daí, na mesma confrontação, deflete à esquerda, em curva de raio igual a quinhentos e oitenta e nove metros e quarenta e cinco centímetros (589,45) e vai numa distância de cento e quarenta e oito metros e cinquenta e dois centímetros (148,52), até encontrar o ponto 07; daí, na mesma confrontação, segue até encontrar o ponto 08, com o rumo de 86º 08' 44" SW e vai numa distância de dezesseis metros (16,00); daí, ainda confrontando com a estrada municipal (ARR-122), deflete à direita em curva de raio igual sessenta e dois metros e trinta e três centímetros (62,33) e vai numa distância de setenta metros e noventa e nove centímetros (70,99), até encontrar o ponto 09; daí, deflete à direita e segue a jusante do Ribeirão Cagumunga e vai até encontrar o ponto 10, numa distância de oitocentos e quarenta e dois metros e setenta e quatro centímetros (842,74), tendo como confrontante terras de propriedade de Vital Pacífico Homem Filho; daí, deflete à direita e segue a montante do córrego sem denominação e vai até encontrar o ponto 01, ponto de partida, numa distância trinta e oito metros e cinquenta e nove centímetros (38,59), confrontando com terras de propriedade de Bento de Oliveira; cadastrada no Incra, num todo maior, sob n.º 624.020.002.798-4, com a área total de 121,0 ha., mód. rural 6,1 ha., n.º mód. rurais 17,25, mód. fiscal 10 ha., n.º mód. fiscais 12,10 e f.m.p. 2,0 ha., com a denominação de Fazenda São Paulo.-

PROPRIETÁRIA:- CRISTINA AROUCA PACÍFICO HOMEM, administradora de empresas, portadora do RG.SSP/SP n.º 5.908.606 e do CPF n.º 256.315.998-99, assistida de seu marido, VITAL PACÍFICO HOMEM FILHO, engenheiro agrônomo, portador do RG.SSP/SP n.º 1.796.098 e do CPF n.º 015.658.698-34, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, depois do advento da lei 6.515/77, domiciliados na cidade de Rio Claro, deste Estado, na Avenida 37, n.º 444 - Cidade Jardim.-

REGISTRO ANTERIOR:- Registro n.º 12, da Matrícula n.º 1.924, do Livro 2-F, de Registro Geral, em data de 06 de julho de 1.988.-
O Oficial Interino,
- Aladir Franzini -

OFICIAL R$ 4,13
ESTADO R$ 1,33
IPESP R$ 0,83
TOTAL R$ 6,29
Selos p/ por verba

Av.01-M.34.735 - USUFRUTO:- conforme consta do registro n.º 13, da matrícula n.º 1.924, do Livro 2-F, de Registro Geral, desta Serventia, sobre o imóvel objeto desta matrícula, pesa o usufruto vitalício a favor de VITAL PACÍFICO HOMEM FILHO.- Araras, 17 de janeiro de 2.003.-Eu, , Eresmo Faxina, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-
O Oficial Interino,
- Aladir Franzini -

(continuação no verso)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos - Comarca de Araras - SP
1766 - AA 084101

Rua Júlio Mesquita, 879 - Centro - CEP: 13600-061 - Fone: (19) 3542-2034 - Fax: (19) 3542-1348 - e-mail: rararas@gmail.com

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - ARARAS - SÃO PAULO
CNPJ: 51.325.058/0001-46

MATRÍCULA Nº 34.735 | FOLHAS Nº 235-A | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (Continuação)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

uma dívida, no valor de R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), por meio de 15 parcelas, com o seguinte fluxo de pagamento e vencimentos: 1ª de R$ 609.439,65 + 100% da variação do CDI de juros, com vencimento em 14/03/2013; 2ª de R$ 626.484,22 + 100% da variação do CDI de juros, com vencimento em 16/09/2013; 3ª de R$ 602.625,00 + 100% da variação do CDI de juros, com vencimento em 14/03/2014; 4ª de R$ 623.074,40 + 100% da variação do CDI de juros, com vencimento em 15/09/2014; 5ª de R$ 612.847,66 + 100% da variação do CDI de juros, com vencimento em 16/03/2015; 6ª de R$ 2.500.000,00 de principal, acrescida de R$ 612.847,66, + 100% da variação do CDI de juros, com vencimento em 14/09/2015; 7ª de R$2.500.000,00 de principal, acrescida de R$ 551.582,89, + 100% da variação do CDI de juros, com vencimento em 14/03/2016; 8ª de R$ 2.500.000,00 de principal, acrescida de R$ 495.732,03, + 100% da variação do CDI de juros, com vencimento em 14/09/2016; 9ª de R$ 2.500.000,00 de principal, acrescida de R$426.607,76, + 100% da variação do CDI de juros, com vencimento em 14/03/2017; 10ª de R$ 2.500.000,00 de principal, acrescida de R$ 371.799,02, + 100% da variação do CDI de juros, com vencimento em 14/09/2017; 11ª de R$ 2.500.000,00 de principal, acrescida de R$ 304.719,83, + 100% da variação do CDI de juros, com vencimento em 14/03/2018; 12ª de R$ 2.500.000,00 de principal, acrescida de R$ 247.866,01, + 100% da variação do CDI de juros, com vencimento em 14/09/2018; 13ª de R$ 2.500.000,00 de principal, acrescida de R$ 182.831,90, + 100% da variação do CDI de juros, com vencimento em 14/03/2019; 14ª de R$ 2.500.000,00 de principal, acrescida de R$ 125.296,84, + 100% da variação do CDI de juros, com vencimento em 16/09/2019; e, 15ª de R$ 2.500.000,00 de principal, acrescida de R$ 61.284,77, + 100% da variação do CDI de juros, com vencimento em 16/03/2020, tudo conforme consta da Cédula de Crédito Bancário nº 0000000954 – Modalidade: Capital de Giro, emitida em 13/09/2012, com vencimento final previsto para o dia 16 de março de 2020; nos termos da Lei 10931 de 02/08/2004, o valor da parcela será atualizado na forma ajustada; Índice de Reajuste Monetário: 100% CDI; Taxa de Juros: 0,40% ao mês / 4,907021% ao ano, o atraso no pagamento implicará a incidência da multa de mora e encargos pactuados na cédula, ficando a posse do imóvel desdobrada, tornando-se a fiduciante, AGROZ – ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA. possuidora direta e a credora Fiduciária SRICKELL S/A CREDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO, possuidor indireto. Da Mora e Inadimplemento: transcorridos 10 dias do vencimento de qualquer parcela não paga do empréstimo, bem como não cumpridas quaisquer das demais obrigações assumidas pela Devedora, tal fato possibilitara a Fiduciária promover os procedimentos previstos no artigo 26 da Lei 9514/97, bastando para tanto, requerer ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente que intime a Devedora e a Fiduciante a pagar, dentro do prazo de 15 dias, contados da intimação, o valor vencido e não pago, bem como de eventuais parcelas que vencerem até a efetiva purgação, valores esses sobre os quais deverão incidir os encargos contratuais. Demais condições, na forma da escritura. Eu, José Roberto de Oliveira Galvão, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 6.276,41 Estado R$ 1.783,82 Ipesp R$ 1.321,35 Reg.Civil R$ 330,34 Trib.Justiça R$ 330,34 Total R$ 10.042,26

Av.07-M.34.735.- Cessão de Direitos e Obrigações.- Araras, 03 de outubro de 2012.- Conforme Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações, assinado em São Paulo, em 14/09/2012, prenotado sob nº 69918, em 20/09/2012, a Cedente, BRICKELL S/A - CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO, inscrita no CNPJ sob nº 12.865.507/0001-97, com sede na cidade de São Paulo, CEDE e transfere a Cessionária, FUNDAÇÃO CARLOS CHAGAS, inscrita no CNPJ sob nº 60.555.613/0001-90, com sede na cidade de São Paulo, na Avenida Professor Francisco Morato, 1565, Jardim Guedala, com a interveniência da Fiduciante, AGROZ – ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 05.598.908/0001-23, e da devedora, AGROZ - AGRICOLA ZURITA S/A, inscrita no CNPJ sob nº 00.786.764/0001-92, com sede nesta cidade, na Estrada Municipal Fábio da Silva Prado, Km. 13, Elihu Root, todos os direitos e obrigações constantes da Cédula de Crédito Bancário, objeto do R.06, supra e retro, mediante o pagamento pela Cessionária à Cedente, na data do presente instrumento da quantia de R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), pelo que, a Cedente dá a Cessionária a mais ampla, geral, irrevogável quitação, para nada mais reclamar. Incluem-se na presente cessão todos os direitos e garantias, na forma que anteriormente foram assegurados à Cedente, ficando a Cessionária, a partir da data do instrumento, como a única e legítima titular dos direitos e obrigações ora cedidos, das correspondentes obrigações principais e acessórias, além das garantias, prerrogativas e privilégios que deles decorram na forma constante da Cédula de Crédito Bancário, incluindo, mas não se limitando, a Alienação Fiduciária da totalidade dos imóveis das matrículas 34.734, 34.735, 34.939 e 1/3 (um terço) da matrícula 13.269, todas do livro 2, de

(continuação no verso)

Rua João Mesquita, 879 - Centro - CEP: 13600-061 - Fone: (19) 3542-2034 - Fax: (19) 3542-1348 - e-mail: riotaras@gmail.com

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Araras - SP
1766 - AA 084102

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3C.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO



ÁREA URBANA

Rua Dona Aquilina Fachini, nº 429

Bairro do Campinho

ARARAS/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Sumário

1. PRELIMINARES 4
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO 4
3. TITULAÇÃO DO IMÓVEL 5
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 5
4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL 6
4.1. DESCRIÇÃO DA AREA URBANA 6
4.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 7
4.2.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO 7
4.2.2. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO. 7
5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO 8
5.1. METODOLOGIA APLICADA 8
5.2. PESQUISA DE MERCADO 8
5.3. TRATAMENTO DE DADOS 10
5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO DA ÁREA 11
O MODELO UTILIZADO, DEVIDAMENTE EXPLICITADO E TESTADO, EM CONFORMIDADE COM AS DIRETRIZES PRECONIZADAS PELA NBR 14.653, CONTA DA MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO ANEXO AO LAUDO. 11
5.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 12
6. ANEXOS 14

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializada em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Legal, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal n° 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n,° 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edilícios

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

1. PRELIMINARES

- **Projeto: 877217;**
- **Solicitante: AGROZ ADMINISTRADORA DE BENS**;
- **Objeto:** Área Urbana;
- **Objetivo**: Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Rua Dona Aquilina Fachini, nº 429, bairro do Campinho, cidade de Araras - SP.
- **Data**: Março de 2018.
- **Finalidade**: Determinação do Valor de Mercado.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR
VALOR DE MERCADO	**R$ 40.000.000,00** (Quarenta milhões de Reais)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante forneceu não forneceu documentação, porém as áreas foram aferidas "**in loco**"

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, quanto à titularidade, ônus, encargos e restrições.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando, apresentam algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, o imóvel avaliando está bem localizado na cidade de Araras, próximo as Avenidas José Marquês da Silva, Dona Renata, Melvin Jones, Angelo Franzini, Rodovias Anhanguera, Wilson Finardi, com fácil acesso ao centro e as demais regiões da cidade.

Quanto às características intrínsecas, o imóvel é favorecido devido a infraestrutura da região, topografia plana, recursos hídricos, superfície seca e de esquina.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção de médio a curto prazo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1. DESCRIÇÃO DA AREA URBANA

O imóvel avaliando possui topografia predominantemente plana. Seu formato é irregular, com área total de 19.247,13m². Abaixo memorial fotográfico de imóvel;









Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Detalhes Gerais

4.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.2.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando se tem acesso pela Rua Dona Aquilina Fachini, nº 429, bairro do Campinho - Araras - SP. Via de acesso por estrada de terra compactada de ótima qualidade.

As condições de acesso à região são favoráveis.

O trafego de pessoas e veículos no logradouro é de baixa intensidade.

4.2.2. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Socioeconômico da População.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação mista, tanto comercial quanto residencial.

O padrão construtivo das casas e prédios na vizinhança é normal e o nível socioeconômico da região é médio.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

5.1. METODOLOGIA APLICADA

Foi empregado na presente avaliação o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido conforme segue:

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-1 e 3: 2011.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como a amostra do mercado.

5.2. PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

> "No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível". Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.
>
> Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhantes.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;

- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);

- Padrão construtivo semelhante;

- Estado de conservação e obsoletismo similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros *de* entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

5.3. TRATAMENTO DE DADOS

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas.

Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros.

Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses. Foi dispensado à amostra o tratamento cientifico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maior, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR14653-1e2: 2011.

5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO DA ÁREA

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR14653-1e3: 2011 e, por fim, a interpolação dos atributos do imóvel no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado.

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor justo de mercado para a área do imóvel avaliando, em Março de 2018, correspondem, por arredondamento, a:

ITEM	VALOR
VALOR DE MERCADO	**R$ 40.000.000,00** (Quarenta milhões de Reais)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

"A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentacão. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Tabela 5 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
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
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância	10%	20%	30%

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

	(somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)			
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	3%

Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos mínimos	**16**	**10**	**6**
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	1 Todos, no mínimo no grau I

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação II com 13 pontos.

Graus de precisão no caso da utilização de inferência estatística.

Serão enquadrados na tabela a seguir:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de utilização de inferência estatística

Descrição	**Graus**		
	III	**II**	**I**
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório;

Anexo 2: Documento Legal;

São Paulo, 15 de Março de 2018.

AVALOR ENGENHARIA

CREA 1697050

CNPJ 13016939000196

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 01

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ELEMENTOS PESQUISADOS

Ele	Município	Bairro	Área (m²)	Valor de Mercado R$
1	Americana	Nova Odessa	30762,00	R$ 61.600.000,00
2	Araras	Chácaras Granja São Francisco	25000,00	R$ 50.000.000,00
3	Araras	Jardim Rosana	26800,00	R$ 16.900.000,00
4	Araras	Parque Tiradentes	14570,00	R$ 20.000.000,00
5	São Carlos	Parque Delta	43000,00	R$ 35.000.000,00
6	Campinas	Parque Via Norte	60000,00	R$ 50.000.000,00
7	Campinas	Parque da Hípica	21000,00	R$ 31.500.000,00
8	Piracicaba	Nova América	22000,00	R$ 26.400.000,00
9	Piracicaba	Dois Córregos	26460,00	R$ 16.700.000,00

Ele	Valor R$/(m²)	Atratividade	Acesso	Contato
1	R$ 2.002,47	Alta	Favorável	(19) 3645-6300
2	R$ 2.000,00	Alta	Favorável	(19) 3645-6300
3	R$ 630,60	Baixa	Desfavorável	(19) 98134-0572
4	R$ 1.372,68	Média	Favorável	(19) 98134-0572
5	R$ 813,95	Baixa	Desfavorável	(19) 3836-3269
6	R$ 833,33	Média	Desfavorável	(19) 3304-0430
7	R$ 1.500,00	Alta	Favorável	(19) 3705-9555
8	R$ 1.200,00	Média	Favorável	(19) 3422-6954
9	R$ 631,14	Baixa	Desfavorável	(19) 99754-3408

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

TRATAMENTO DE DADOS

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R$/m²	Área Urbana	Atratividade
1	2.002,47	30.762,00	Alto
2	2.000,00	25.000,00	Alto
3	630,60	26.800,00	Baixo
4	1.372,68	14.570,00	Médio
5	813,95	43.000,00	Médio
6	833,33	60.000,00	Médio
7	1.500,00	21.000,00	Alto
8	1.200,00	22.000,00	Médio
9	631,14	26.460,00	Baixo

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 9
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 6
Desvio padrão da regressão : $1{,}0423 \times 10^{-4}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor Unitário R$/m²	$9{,}8074 \times 10^{-4}$	$4{,}3110 \times 10^{-4}$	43,96%
Ln(Área Urbana)	10,2276	0,4120	4,03%
Ln(Atratividade)	0,6742	0,4258	63,16%

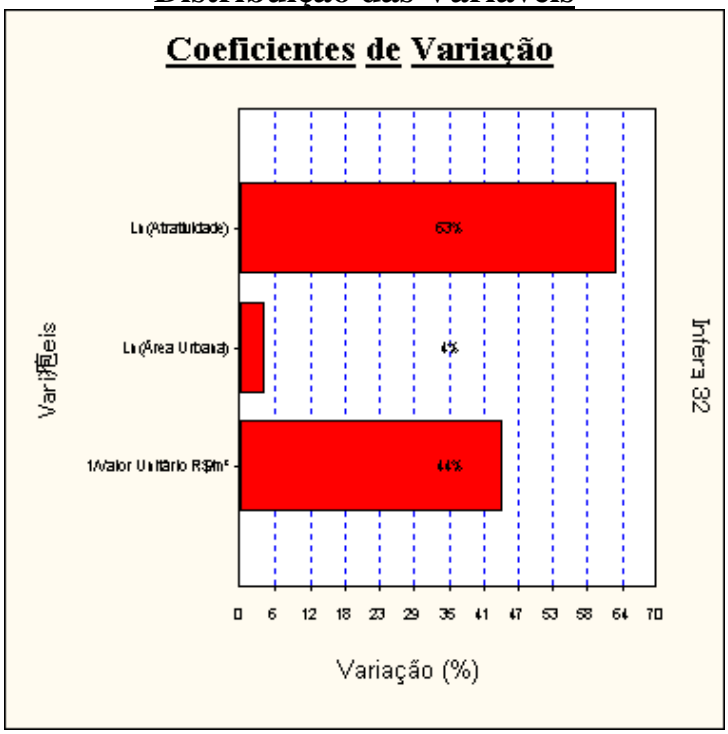
Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 9.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

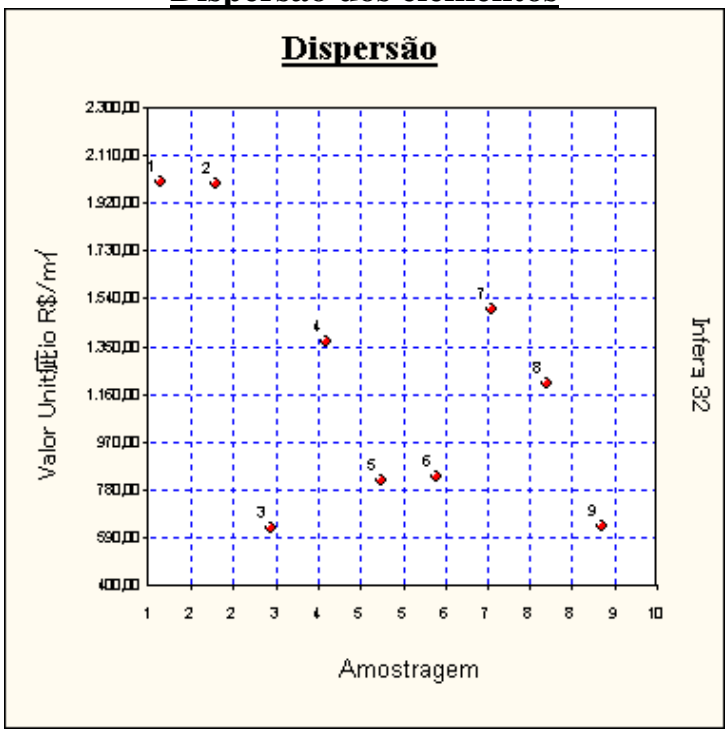
Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos



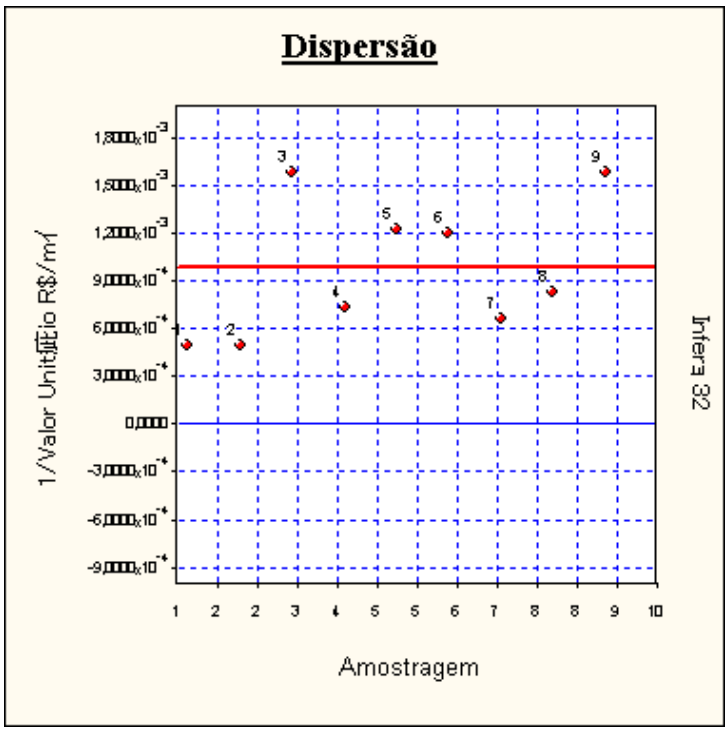
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Dispersão em Torno da Média



Modelo da Regressão

1/[Valor Unitário R$/m²] = -1,8644x10^{-3} + 3,3888x10^{-4} x Ln([Área Urbana]) - 9,2079x10^{-4} x Ln([Atratividade])

Modelo para a Variável Dependente

[Valor Unitário R$/m²] = 1/(-1,8644x10^{-3} + 3,3888x10^{-4} x Ln([Área Urbana]) - 9,2079x10^{-4} x Ln([Atratividade]))

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Urbana	b1 = 3,3888x10^{-4}	8,9521x10^{-5}	2,0999x10^{-4}	4,6776x10^{-4}
Atratividade	b2 = -9,2078x10^{-4}	8,6607x10^{-5}	-1,0454x10^{-3}	-7,9609x10^{-4}

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9778
Valor t calculado ..... : 11,44
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,9562
Coeficiente r^2 ajustado ..... : 0,9415

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R$/m²	Área Urbana	Atratividade
Valor Unitário R$/m²	8,8266x10^{-3}	1,0143x10^{-5}	0,0907	4,5962x10^{-3}
Área Urbana	92,0490	0,0907	942,8057	62,0089
Atratividade	6,0684	4,5962x10^{-3}	62,0089	5,5426

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,4216x10^{-6}	2	7,1082x10^{-7}	65,42
Residual	6,5190x10^{-8}	6	1,0865x10^{-8}	
Total	**1,4868x10^{-6}**	**8**	**1,8585x10^{-7}**	

F Calculado : 65,42
F Tabelado : 5,143 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 8,4x10^{-3}%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Correlações Parciais

	Valor Unitário R$/m²	Área Urbana	Atratividade
Valor Unitário R$/m²	1,0000	0,3608	-0,9227
Área Urbana	0,3608	1,0000	-0,0406
Atratividade	-0,9227	-0,0406	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário R$/m²	Área Urbana	Atratividade
Valor Unitário R$/m²	∞	0,948	-5,864
Área Urbana	0,948	∞	-0,0995
Atratividade	-5,864	-0,0995	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,1342

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Urbana	b1	3,789	0,9%	Sim
Atratividade	b2	-10,64	$4,1x10^{-3}$%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

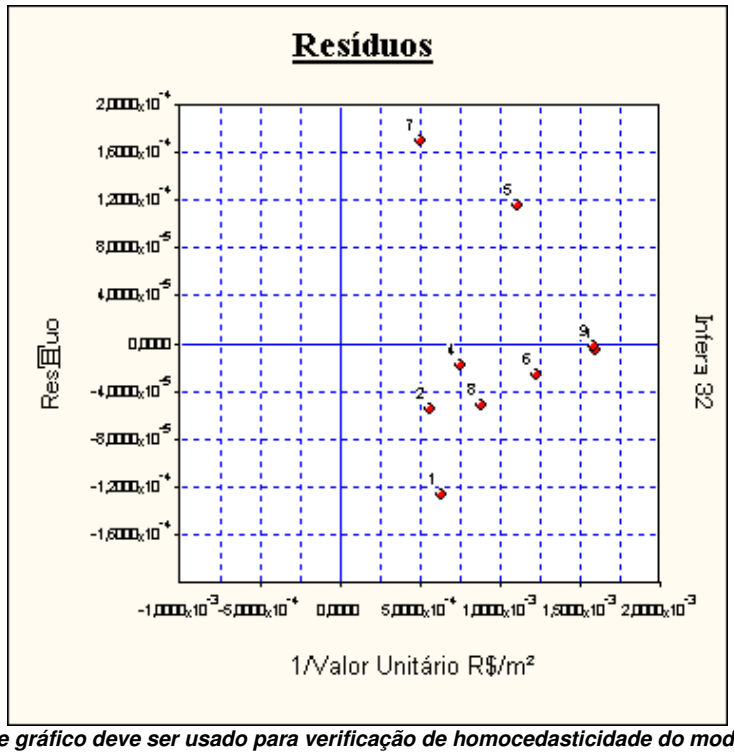
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 9
Graus de liberdade	: 8
Valor médio	: $-1{,}9411 \times 10^{-22}$
Variância	: $7{,}2434 \times 10^{-9}$
Desvio padrão	: $8{,}5108 \times 10^{-5}$
Desvio médio	: $6{,}3478 \times 10^{-5}$
Variância (não tendenciosa)	: $1{,}0865 \times 10^{-8}$
Desvio padrão (não tend.)	: $1{,}0423 \times 10^{-4}$
Valor mínimo	: $-1{,}2667 \times 10^{-4}$
Valor máximo	: $1{,}6997 \times 10^{-4}$
Amplitude	: $2{,}9665 \times 10^{-4}$
Número de classes	: 4
Intervalo de classes	: $7{,}4163 \times 10^{-5}$

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-1{,}9411 \times 10^{-22}$
Momento central de 2ª ordem : $7{,}2434 \times 10^{-9}$
Momento central de 3ª ordem : $4{,}5395 \times 10^{-13}$
Momento central de 4ª ordem : $5{,}0439 \times 10^{-14}$

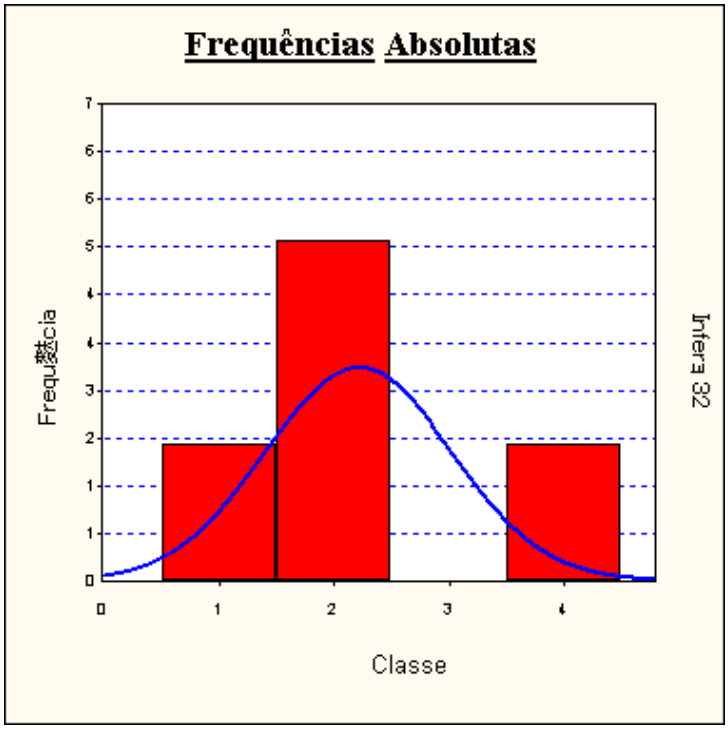
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,7363	0	0
Curtose	958,3438	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e leptocúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-1{,}2667 \times 10^{-4}$	$-5{,}2510 \times 10^{-5}$	2	22,22	$-9{,}1223 \times 10^{-5}$
2	$-5{,}2510 \times 10^{-5}$	$2{,}1652 \times 10^{-5}$	5	55,56	$-2{,}0641 \times 10^{-5}$
3	$2{,}1652 \times 10^{-5}$	$9{,}5815 \times 10^{-5}$	0	0,00	0,0000
4	$9{,}5815 \times 10^{-5}$	$1{,}6997 \times 10^{-4}$	2	22,22	$1{,}4282 \times 10^{-4}$

Histograma



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Avalor
Engenharia de Avaliações

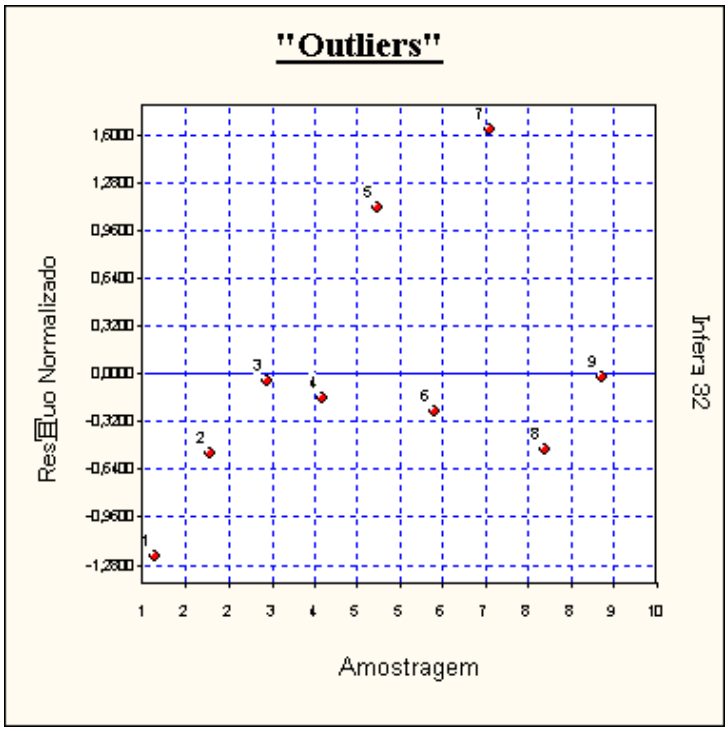
São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 23,70 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,2135	0,2463	Sim
2	0,0397	0,2404	Sim
3	$1,0502 \times 10^{-3}$	0,4269	Sim
4	0,0115	0,4136	Sim
5	0,1891	0,2554	Sim
6	0,0570	0,5545	Sim
7	0,4928	0,2845	Sim
8	0,0174	0,1497	Sim
9	$1,8767 \times 10^{-4}$	0,4281	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	66,67 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Teste de Kolmogorov-Smirnov

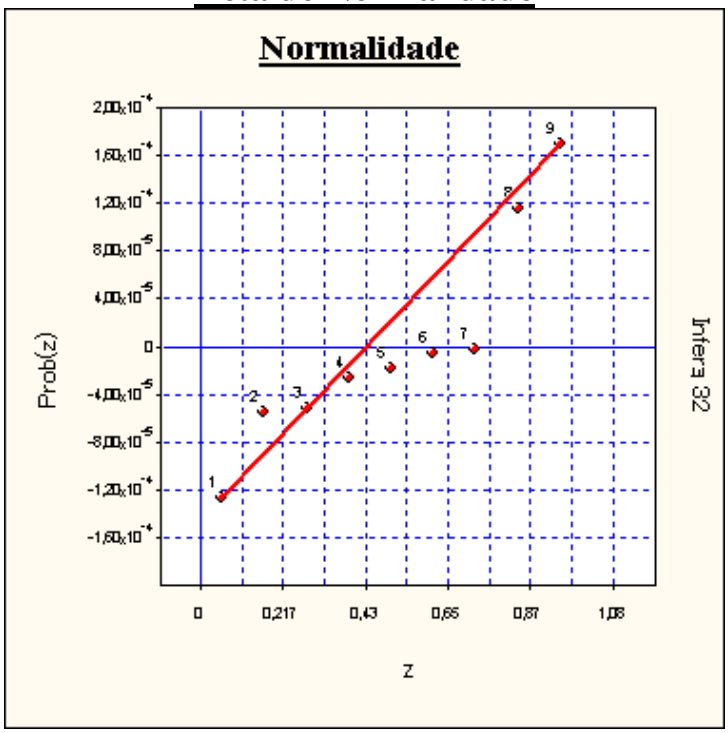
Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
1	$-1{,}2667 \times 10^{-4}$	0,1121	0,1111	0,1121	$1{,}0217 \times 10^{-3}$
2	$-5{,}5772 \times 10^{-5}$	0,296	0,2222	0,1851	0,0740
8	$-5{,}2466 \times 10^{-5}$	0,307	0,3333	0,0851	0,0259
6	$-2{,}5794 \times 10^{-5}$	0,402	0,4444	0,0689	0,0421
4	$-1{,}7652 \times 10^{-5}$	0,433	0,5556	0,0116	0,1227
3	$-5{,}1314 \times 10^{-6}$	0,480	0,6667	0,0751	0,1862
9	$-2{,}1615 \times 10^{-6}$	0,492	0,7778	0,1749	0,2860
5	$1{,}1567 \times 10^{-4}$	0,866	0,8889	0,0886	0,0224
7	$1{,}6997 \times 10^{-4}$	0,949	1,0000	0,0596	0,0514

Maior diferença obtida : 0,2860
Valor crítico : 0,3880 (para o nível de significância de 10 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Observação:
O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Reta de Normalidade



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,0843
(nível de significância de 5,0%)

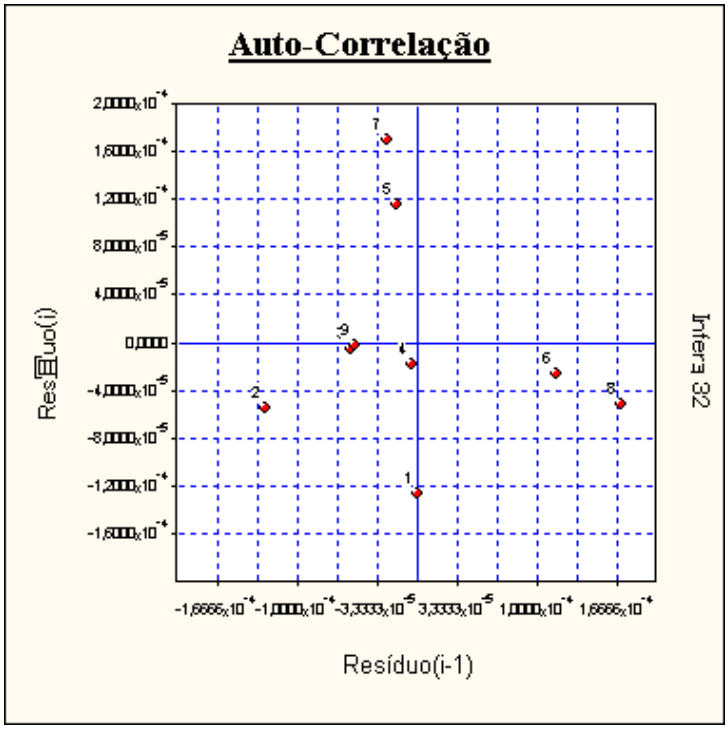
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

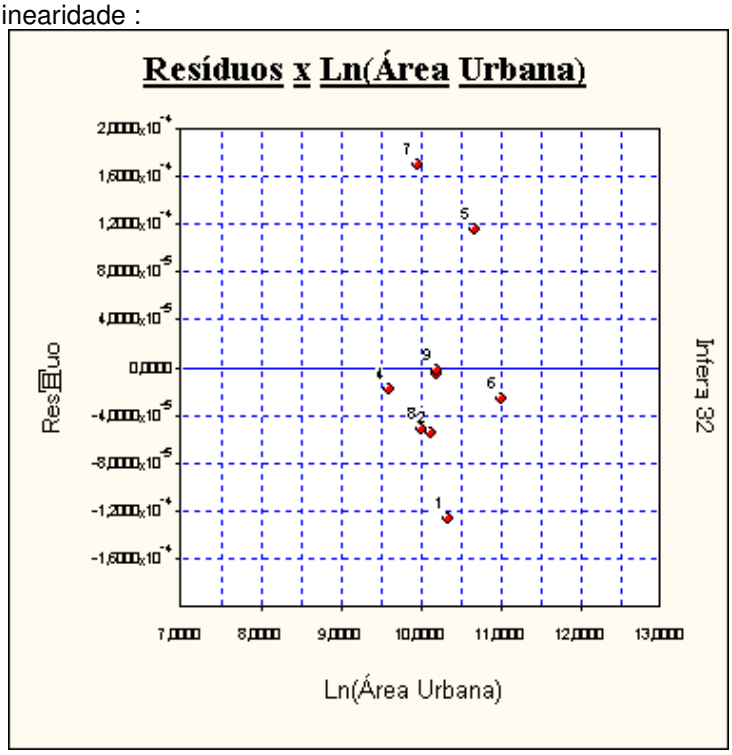
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

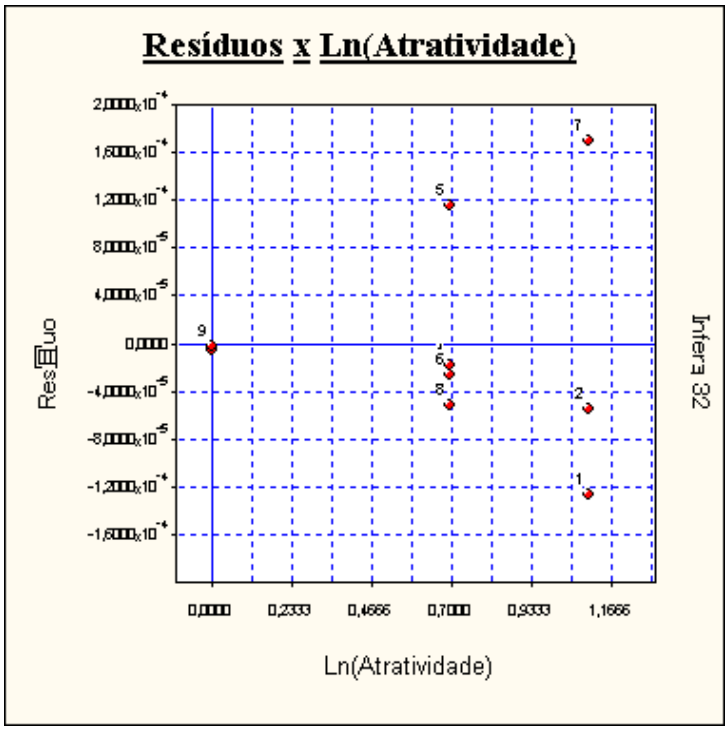
Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :





Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Maceió | AL (082) 3029-9291
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Salvador | BA (071) 4062-7062
Goiania | GO (062) 4053-9217
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

• Área Urbana .. = 19.247,13
• Atratividade ...= Alto

Estima-se Valor Unitário R$/m² da Área Urbana = R$/m² 2.140,64

O modelo utilizado foi :

[Valor Unitário R$/m²] = 1/(-1,8644x10^{-3} + 3,3888x10^{-4} x Ln([Área Urbana]) - 9,2079x10^{-4} x Ln([Atratividade]))

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R$/m² 1.809,94
Máximo : R$/m² 2.619,19

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012)

Para uma Área de m² 19247,1299, teremos :
Valor Justo de Mercado obtido = R$ 41.201.132,34
Valor Justo de Mercado mínimo = R$ 34.836.175,77
Valor Justo de Mercado máximo = R$ 50.411.957,35

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área Urbana	1.945,98	2.378,57	432,59	20,01
Atratividade	1.922,84	2.414,07	491,23	22,65
E(Valor Unitário R$/m²)	1.562,99	3.395,57	1.832,58	73,92
Valor Estimado	1.809,94	2.619,19	809,25	26,54

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C3F.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO



ÁREA COM EXPANSÃO URBANA

Estrada José Baggio Primo

ARARAS – SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Sumário

1. PRELIMINARES 3
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO 3
3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL 4
3.1. TITULAÇÃO 4
3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 4
3.3. RELACIONAMENTO URBANO 9
4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO 12
4.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO 12
4.2.1 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA E FORMULAÇÃO DO MÉTODO INVOLUTIVO 14
4.2.2 DESENVOLVIMENTO DO MÉTODO INVOLUTIVO 16
4.2.2.1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 16
4.2.2.2 RECEITA INSTANTÂNEA AUFERÍVEL COM O EMPREENDIMENTO HIPOTÉTICO – AVALIAÇÃO DAS UNIDADES 17
4.2.2.3 DESPESA INSTANTÂNEA DE IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO HIPOTÉTICO 18
4.2.2.4 PRAZOS DE IMPLANTAÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO HIPOTÉTICO 18
4.2.2.5 ESTRUTURA DE CAPITAL, CUSTO DE CAPITAL E TAXAS OPERACIONAIS 18
4.2.2.6 ANÁLISE DE RISCO 19
4.2.2.7 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO 20
4.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 20
5. ANEXOS 22

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9895

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

1. PRELIMINARES

- **Laudo: 877217**
- **Solicitante: Ivan Fábio;**
- **Endereço:** Avenida Fábio da Silva Prado, Araras – SP.
- **Data:** Fevereiro de 2018.
- **Finalidade:** Determinação do Valor Justo do Bem.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

VALOR JUSTO DO BEM PELO MÉTODO INVOLUTIVO	
a) Matrícula 34.605	R$ 22.000.000,00 **(Vinte e dois milhões de Reais)**
b) Matrícula 34.606	R$ 15.000.000,00 **(Quinze milhões de Reais)**
c) Matrícula 34.607	R$ 3.400.000,00 **(Três milhões e quatrocentos mil Reais)**
d) Matrícula 34.609	R$ 9.000.000,00 **(Nove milhões de Reais)**
e) Valor Total (a+b+c+d+e)	**R$ 49.400.000,00 (Quarenta e nove milhões e quatrocentos mil Reais)**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

3.1. TITULAÇÃO

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante forneceu cópia das matriculas n°s 34.406, 34.606, 34.607 e 34.609, expedidas pelo oficial de Registro de Imóveis da comarca de Araras-SP. Cópia do referido documento encontra-se anexo ao laudo.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal dos imóveis, ou seja, quanto à titularidade, ônus, encargos e restrições. Os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos dos imóveis.

3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando trata-se de uma Área com expansão urbana possuindo quatro matrículas, 34.605 com 41,381 Há, 34.606 com 3,9351 Há, 34.607 com 2,00 e 34.609 com 3,0995 Há com benfeitorias. As características são as seguintes:

- **Topografia:** Aclive.
- **Formato:** Irregular
- **Posição:** Esquina.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9895

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br








Detalhes Gerais

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9821

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br








Detalhes Gerais

Avalor

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9821

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br








Detalhes Gerais

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9810

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br








Detalhes Gerais

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9821

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br







Detalhes Gerais

3.3. RELACIONAMENTO URBANO

3.3.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando situa na zona de Expansão Urbana no munícipio de Araras - SP. Via de acesso por estrada de terra batida.

As condições de acesso à região são favoráveis.

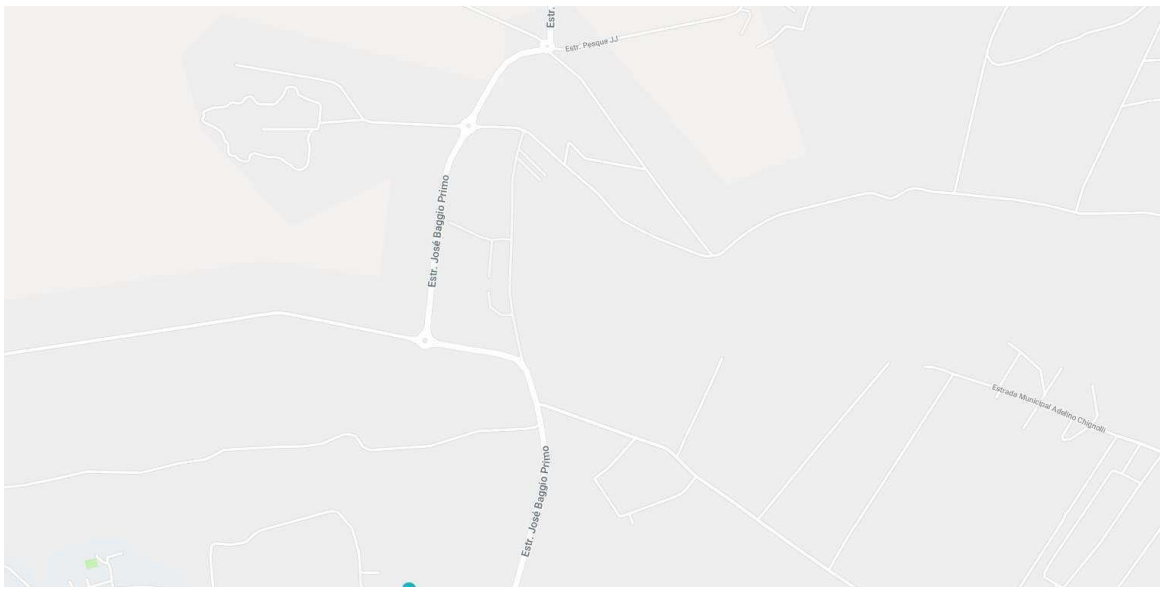
O trafego de pessoas e veículos no logradouro é de baixa intensidade.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9895

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Detalhes Mapa de Localização



Detalhes do Acesso

3.3.2. Infraestrutura Urbana

O local é dotado da seguinte infraestrutura urbana:

- ✓ Rede de energia elétrica;
- ✓ Transporte coletivo;
- ✓ Telefonia;

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9821

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

- ✓ Rede de abastecimento de água potável;
- ✓ Iluminação Pública;

3.3.3. Características de Ocupação do Solo, Oferta de Comércio e Serviços, Padrão Construtivo e Nível Socioeconômico da Região.

A região onde se situa o imóvel avaliando se caracteriza por uma ocupação residencial. O padrão construtivo dos prédios vizinhos é normal e o nível socioeconômico da região é médio.

Em um raio de 25,00 Km do local estão disponíveis os seguintes serviços públicos, comunitários e privados:

- ✓ Escolas;
- ✓ Comércio de pequeno porte;
- ✓ Rede bancária;
- ✓ Parques e áreas de Lazer;
- ✓ Supermercados;
- ✓ Serviços de saúde;
- ✓ Transporte coletivo público:
- ✓ Serviços de segurança pública;
- ✓ Postos de abastecimento;
- ✓ Etc.;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Segundo especificações da contratante, o presente trabalho avaliatório intenta determinar tão somente o valor justo de mercado do terreno com o uso do Método Involutivo cuja definição, segundo a NBR 14.653 – Norma Brasileira Para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas, é apresentada no item subsequente.

4.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

O Método Involutivo é definido pela NBR 14.653-1:2001 conforme segue:

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

Segundo a NBR 14.653-1:2001, o método involutivo compreende as seguintes etapas:

- Vistoria do imóvel;
- Projeto hipotético definido a partir do aproveitamento eficiente do imóvel avaliando;
- Pesquisa de valores realizada segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado. Tem por objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo;
- Previsão de receitas considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

- Levantamento do custo de produção do projeto hipotético, incluindo custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos;
- Previsão de despesas adicionais, quando for o caso, como administração do empreendimento, impostos e taxas, publicidade e comercialização;
- Determinação da margem de lucro do incorporador, a qual deve ser considerada proporcional ao risco do empreendimento, que está diretamente ligado à quantidade de unidades resultantes do projeto, ao montante investido e ao prazo total previsto para o retorno do capital;
- Determinação do prazo de execução, compatível com as suas características físicas, disponibilidade de recursos, tecnologia e condições mercadológicas.
- Determinação do prazo de comercialização, ou seja, de venda das unidades, o qual deve ser compatível com a estrutura, conduta e desempenho de mercado;
- Definição das taxas de valorização imobiliária, de evolução dos custos de construção, de juros sobre o capital investido e taxa mínima de atratividade;
- Definição dos cenários e fluxos de caixa;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

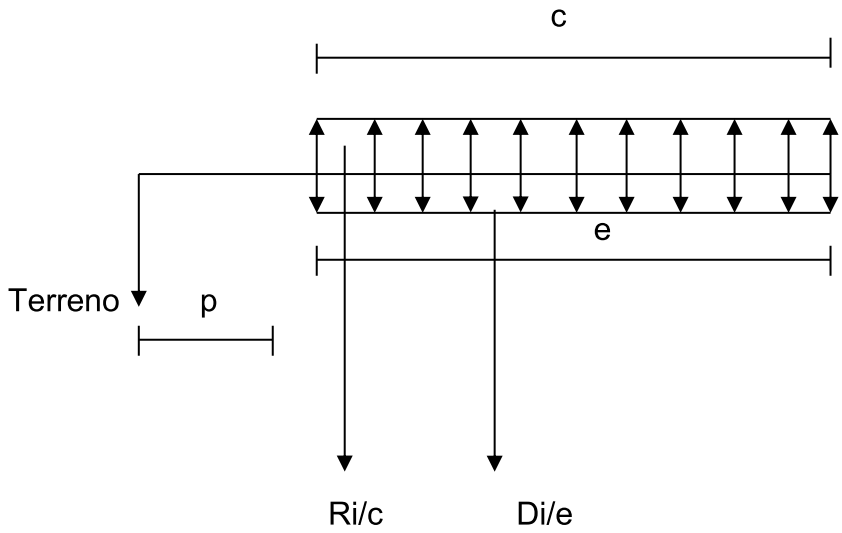
São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.2.1 Fundamentação teórica e formulação do método involutivo

O método Involutivo baseia-se em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica de um hipotético empreendimento imobiliário, onde, a partir da capitalização das receitas, das despesas de transformação e do lucro do empreendedor, em um período de transformação (projeto, execução e comercialização) compatível, mediante taxas financeiras operacionais reais, é obtido o máximo valor que um empreendedor estaria disposto a pagar pela Gleba de forma a garantir sua taxa mínima de atratividade.

Este instrumento avaliatório faz uso das Engenharias de Custos, de Avaliações e Econômica, permitindo, através da coleta, determinação e processamento de taxas operacionais, financeiras e de crescimento, como risco, remuneração de capitais, custos da construção civil e valorização imobiliária, a capitalização das despesas e receitas do empreendimento.

O fluxo de caixa proposto para o empreendimento tem a seguinte configuração



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9812

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

onde:

p - período de projeto e parcelamento;

e - período de execução;

ie - início execução (= p +1 mês);

c - período de comercialização;

ic – início da comercialização – (= p + 1 mês);

Ri/c - relação entre a receita instantânea auferida (subtraída das despesas com vendas) e o período de vendas - transformação das entradas em uma série uniforme de pagamentos para simplificação do modelo;

Doi/n - relação entre a despesa instantânea e o período de execução - transformação das saídas em uma série uniforme de pagamentos para simplificação do modelo;

O valor de mercado do terreno emerge do Valor Presente Líquido do fluxo de caixa acima.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.2.2 Desenvolvimento do método involutivo

4.2.2.1 Empreendimento imobiliário

O empreendimento adotado, conforme suas matrículas e uso e ocupação do solo, entende-se que o melhor aproveitamento econômico para a área considerando as características de ocupação da e as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano para a mesma, é de um loteamento. Abaixo detalhamento simplificado do empreendimento hipotético:

ÁREA DE TERRENO = 504.156,00 m²

ÁREA DESTINADA A ARRUAMENTOS, RECUOS, LAZER E ETC. = 201.662,40

ÁREA ÚTIL TOTAL = 302.493,6 m²

672 LOTES

LOTE MÉDIO = 450,00 m²

É importante mencionar que o empreendimento hipotético consiste apenas em uma previsão do aproveitamento eficiente do terreno visando atingir a maior receita passível de ser auferida com o mesmo. Ressalva-se, porém, que não consiste em um anteprojeto de ocupação, mas sim, em uma adequação das áreas e sua destinação às diretrizes indicadas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do município.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.2.2.2 Receita instantânea auferível com o empreendimento hipotético – avaliação das unidades

Foi procedida a avaliação das unidades que compõem o empreendimento hipotético. Os itens subsequentes descrevem o procedimento avaliatório das unidades.

Metodologia Aplicada

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2/2011.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

Pesquisa de Mercado

Foram coletados junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a terrenos. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A apresentação da pesquisa de mercado para as vendas de unidades residenciais está ANEXA ao laudo. A pesquisa de mercado para as vendas de unidades comerciais foi realizada de forma expedita.

Segundo valores observados, em empreendimentos já existentes, concluiu-se que os valores de mercado para os imóveis dos empreendimentos hipotéticos correspondem em fevereiro de 2018, a:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Lotes com área de 450,00 m² = R$ 442,01/m²

Receita Instantânea Total

A receita total instantânea auferível com os empreendimentos, que corresponde ao valor global de vendas menos as despesas de vendas e publicidade, está apresentada em anexo.

4.2.2.3 Despesa instantânea de implantação do empreendimento hipotético

Corresponde às despesas totais instantâneas decorrentes dos empreendimentos, incluindo material, mão de obra, projetos, administração e todos os custos diretos e indiretos.

4.2.2.4 Prazos de implantação e comercialização do empreendimento hipotético

O prazo de execução foi determinado com base nas características intrínsecas de cada empreendimento e nas características extrínsecas tais como facilidade de acesso, distância a fornecedores, oferta e qualidade de mão-de-obra, de materiais e de serviços na região, etc. O prazo de comercialização foi determinado com base nas características de cada empreendimento e no seu inter-relacionamento com o mercado imobiliário local, principalmente, no que tange à capacidade deste de absorver as unidades a serem colocadas em oferta e o prazo necessário para tanto.

4.2.2.5 Estrutura de capital, custo de capital e taxas operacionais

As taxas de evolução dos custos da construção civil, valorização imobiliária e aplicação de recursos próprios foram obtidas em pesquisas efetuadas no mercado imobiliário e financeiro.

Previu-se para a estrutura de capital do empreendimento hipotético 100% de capital próprio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

A taxa mínima de atratividade do empreendedor foi determinada com base no mercado, ou seja, em pesquisa com investidores nestes tipos de empreendimentos.

4.2.2.6 Análise de risco

O valor de mercado do terreno avaliando, segundo formulação do Método Involutivo, conforme anteriormente explicitado, corresponde ao valor presente do fluxo de caixa do empreendimento.

Esta solução é determinística, entretanto, a avaliação do terreno através do Método Involutivo é um fenômeno probabilístico porque se baseia na projeção futura de um cenário pretérito, o qual pode não se configurar, caso as variáveis se modifiquem, ou seja, caso receitas, despesas, taxas e prazos apresentem um comportamento diferenciado deste cenário. Em outras palavras, isto significa dizer que as variáveis e o fluxo de caixa, por conseguinte, estão associadas a probabilidades de ocorrência. A simulação de outros cenários, através da atribuição de diversos valores às variáveis, consiste na análise de risco, instrumento este indispensável à correta avaliação do terreno. A ferramenta adequada para a solução probabilística do fluxo de caixa é a denominada simulação de Monte Carlo, a qual consiste na criação de diversos cenários através de análises de sensibilidade, onde são provocadas oscilações das diversas variáveis através da associação a probabilidades de ocorrência, ou seja, através das distribuições de probabilidades destas variáveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.2.2.7 Determinação do valor de mercado

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do terreno em fevereiro de 2018, corresponde, por arredondamento a:

VALOR JUSTO DO BEM PELO MÉTODO INVOLUTIVO	
a) Matrícula 34.605	R$ 22.000.000,00 **(Vinte e dois milhões de Reais)**
b) Matrícula 34.606	R$ 15.000.000,00 **(Quinze milhões de Reais)**
c) Matrícula 34.607	R$ 3.400.000,00 **(Três milhões e quatrocentos mil Reais)**
d) Matrícula 34.609	R$ 9.000.000,00 **(Nove milhões de Reais)**
e) Valor Total (a+b+c+d+e)	**R$ 49.400.000,00 (Quarenta e nove milhões e quatrocentos mil Reais)**

4.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Abaixo são apresentados os quadros dos NBR 14.653, os quais definem o Grau Fundamentação alcançado:

Tabela 9 — Graus de fundamentação no caso da utilização do método involutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitradas
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação
NOTA	Observar subseção 9.1.			

Tabela 10 — Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo

Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos mínimos	**22**	**13**	**9**
Itens obrigatórios no grau correspondente	2,6,7 e 8, com os demais no mínimo no grau II	2,6,7 e 8, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

O somatório no presente laudo foi de 14, portanto o presente trabalho avaliatório enquadrou-se como “Grau de Fundamentação I”

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

5. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório.

Anexo 2: Documentação Legal

São Paulo, 28 de fevereiro de 2018

CNPJ: 13.016.939/0001-96

Avalor Engenharia de Avaliações

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 1:
SIMULAÇAO PROJETO HIPOTETICO

VALUE DRIVERS	
ÁREA TOTAL DOS LOTES m²	504.156,00
CUSTO IMPLANTACAO R$/m²	135,00
RECEITA IMPLANTACAO R$/m²	442,01

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS	
Receita Bruta Operacional	222.841.993,56
Receita líquida operacional	222.841.993,56
Custo Operacional	68.061.060,00
Custo Administrativos	5.444.884,80
Custo Inicial + Projetos	15.598.939,55
Outros extraordinarios	300.000,00
Resultado líquido operacional	133.437.109,21
Despesas Operacionais	480.000,00
Despesas Administrativas	24.000,00
Comissao sobre Venda + Mkt	22.284.199,36
Resultado antes Carga Tributaria	110.672.909,85
Carga Tributaria	61.281.548,23
Resultado líquido Instantaneo	**49.391.361,63**
Percentual Resultado Líquido	22,16%

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9841

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULO

El.	Endereço	Bairro	Área (m²)	Valor de Mercado R$
1	Rua Araçatuba	Jardim São João	300,00	R$ 140.000,00
2	Rua Marília	Jardim Santa Rosa	250,00	R$ 120.000,00
3	Alameda Resedá	Vila Pastorello	332,00	R$ 175.000,00
4	Chácaras Araruna	Centro	400,00	R$ 210.000,00
5	Portal do Parque	Centro	324,00	R$ 150.000,00
6	Avenida Rubens Franco	Vila Pastorello	360,00	R$ 240.000,00
7	Samantha III	Jardim Europa	355,00	R$ 180.000,00
8	Rua Vitório Batistela	Jardim Campestre	300,00	R$ 212.000,00
9	Rua Vitório Batistela	Jardim Campestre	280,00	R$ 3.400.000,00
10	Samantha III	Jardim Europa	330,00	R$ 150.000,00
11	Samantha III	Jardim Europa	345,00	R$ 150.000,00
12	Samantha III	Jardim Europa	342,00	R$ 150.000,00
13	Samantha III	Jardim Europa	351,23	R$ 155.000,00

Valor R$/(m²)	Atratividade	Topografia	Contato
R$ 466,67	2	Plana	(19) 99895-9696
R$ 480,00	2	Plana	(12) 3949-9000
R$ 527,11	2	Plana	(19) 3342-2056
R$ 525,00	3	Aclive	(19) 3353-0906
R$ 462,96	2	Plana	(19) 3353-0906
R$ 666,67	3	Plana	(19) 3353-0906
R$ 507,04	2	Plana	(19) 3541-4949
R$ 706,67	3	Plana	(19) 3541-4949
R$ 607,14	3	Plana	(19) 3541-4949
R$ 454,55	2	Plana	(19) 3542-0001
R$ 434,78	2	Aclive	(19) 3542-0001
R$ 438,60	2	Plana	(19) 3542-0001
R$ 441,31	2	Aclive	(19) 3542-0001

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

MEMORIAL DE CALCULO

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9821

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R$/m²	Área do terreno	Atratividade
1	466,67	300,00	Médio
2	480,00	250,00	Médio
3	527,11	332,00	Médio
4	525,00	400,00	Alto
5	462,96	324,00	Médio
6	666,67	360,00	Alto
7	507,04	355,00	Médio
8	706,67	300,00	Alto
9	607,14	280,00	Alto
10	454,55	330,00	Médio
11	434,78	345,00	Médio
12	438,60	342,00	Médio
13	441,31	351,23	Médio

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

• Valor Unitário R$/m²: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R$/m²..

Variáveis Independentes :

• Área do terreno : Variavel quantitativa que define a área de terreno do imóvel, expressa em m².

• Atratividade : Variável independente qualitativa que define a atratividade do imóvel, baseada em outras variáveis.

Classificação :
Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3; Muito Alto = 4;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 13
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 10
Desvio padrão da regressão : $1{,}6155 \times 10^{-4}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor Unitário R$/m²	$1{,}9821 \times 10^{-3}$	$2{,}9792 \times 10^{-4}$	15,03%
1/Área do terreno	$3{,}0870 \times 10^{-3}$	$3{,}9064 \times 10^{-4}$	12,65%
Atratividade	2,31	0,4803	20,82%

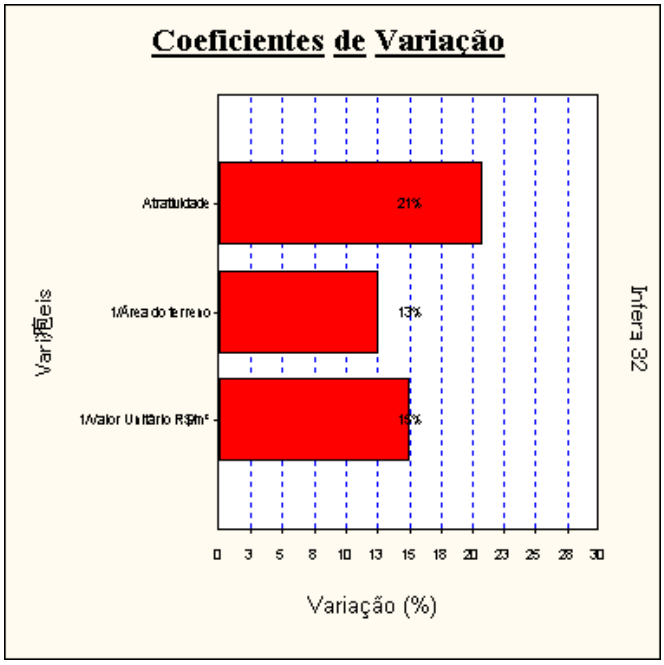
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

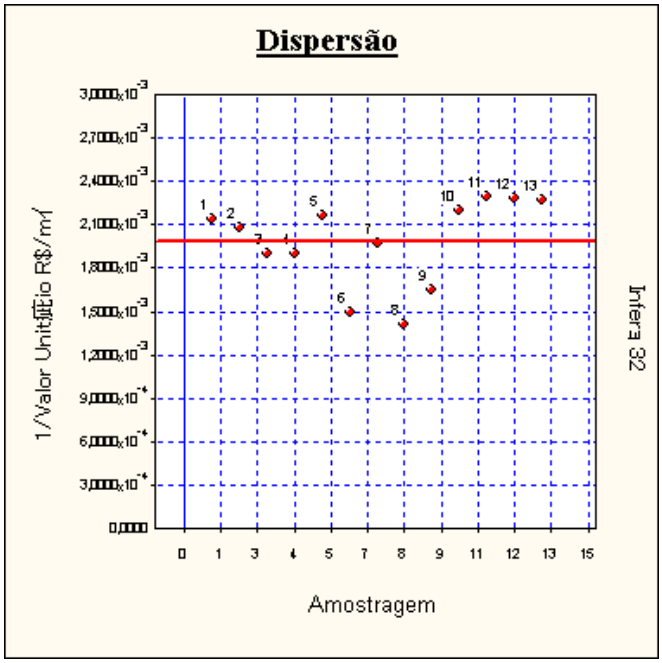
São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 9.

Distribuição das Variáveis



Dispersão em Torno da Média



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9841

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Tabela de valores estimados e observados

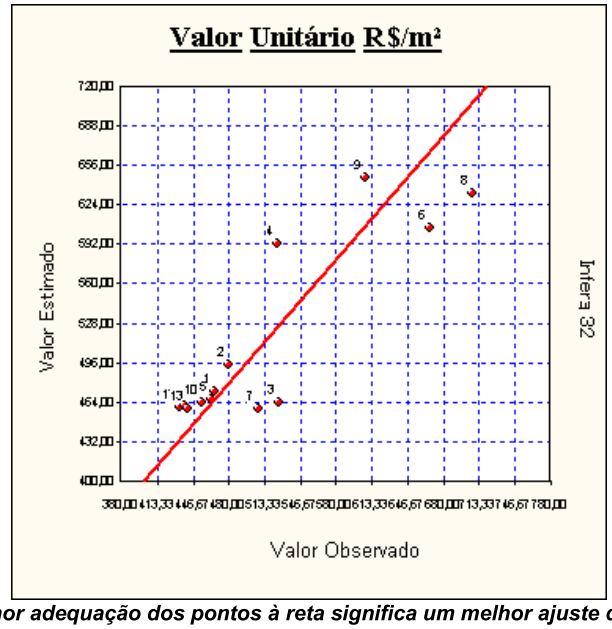
Valores para a variável Valor Unitário R$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	466,67	472,99	6,32	1,3537 %
2	480,00	493,75	13,75	2,8637 %
3	527,11	463,59	-63,52	-12,0499 %
4	525,00	591,90	66,90	12,7426 %
5	462,96	465,73	2,77	0,5994 %
6	666,67	605,17	-61,50	-9,2257 %
7	507,04	458,07	-48,97	-9,6583 %
8	706,67	633,57	-73,10	-10,3448 %
9	607,14	646,57	39,43	6,4945 %
10	454,55	464,12	9,57	2,1048 %
11	434,78	460,36	25,58	5,8844 %
12	438,60	461,08	22,48	5,1263 %
13	441,31	458,92	17,61	3,9895 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Modelo da Regressão

1/[Valor Unitário R$/m²] = 3,6304x10^{-3} - 0,13333 /[Área do terreno] - 5,3585x10^{-4} x [Atratividade]

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área do terreno	b1 = -0,1333	0,1197	-0,2976	0,0309
Atratividade	b2 = -5,3585x10^{-4}	9,7348x10^{-5}	-6,6943x10^{-4}	-4,0227x10^{-4}

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,8689
Valor t calculado ..... : 5,550
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,812 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,7549
Coeficiente r² ajustado ..... : 0,7059

Classificação : Correlação Forte

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	8,0406x10^{-7}	2	4,0203x10^{-7}	15,40
Residual	2,6101x10^{-7}	10	2,6101x10^{-8}	
Total	**1,0650x10^{-6}**	**12**	**8,8756x10^{-8}**	

F Calculado : 15,40
F Tabelado : 4,103 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,09%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Correlações Parciais

	Valor Unitário R$/m²	Área do terreno	Atratividade
Valor Unitário R$/m²	1,0000	-0,1113	-0,8512
Área do terreno	-0,1113	1,0000	-0,0735
Atratividade	-0,8512	-0,0735	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário R$/m²	Área do terreno	Atratividade
Valor Unitário R$/m²	∞	-0,354	-5,129
Área do terreno	-0,354	∞	-0,2331
Atratividade	-5,129	-0,2331	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 1,812 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,0931

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área do terreno	b1	-1,117	29%	Sim
Atratividade	b2	-5,519	$2,5x10^{-2}$%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

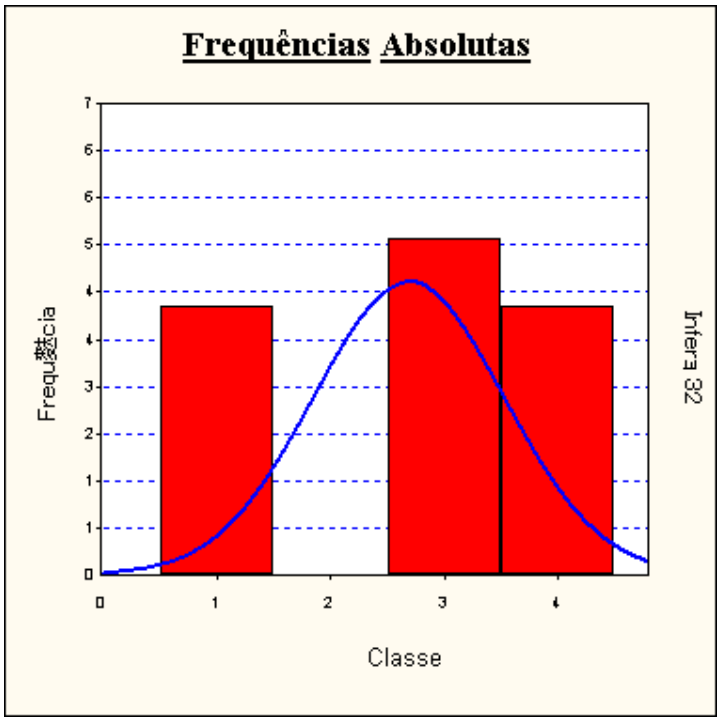
Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Estatística dos Resíduos

Número de elementos	13
Graus de liberdade	12
Valor médio	$1,0587 \times 10^{-22}$
Variância	$2,0078 \times 10^{-8}$
Desvio padrão	$1,4169 \times 10^{-4}$
Desvio médio	$1,2100 \times 10^{-4}$
Variância (não tendenciosa)	$2,6101 \times 10^{-8}$
Desvio padrão (não tend.)	$1,6155 \times 10^{-4}$
Valor mínimo	$-2,5992 \times 10^{-4}$
Valor máximo	$2,1528 \times 10^{-4}$
Amplitude	$4,7520 \times 10^{-4}$
Número de classes	4
Intervalo de classes	$1,1880 \times 10^{-4}$

Histograma



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9821

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

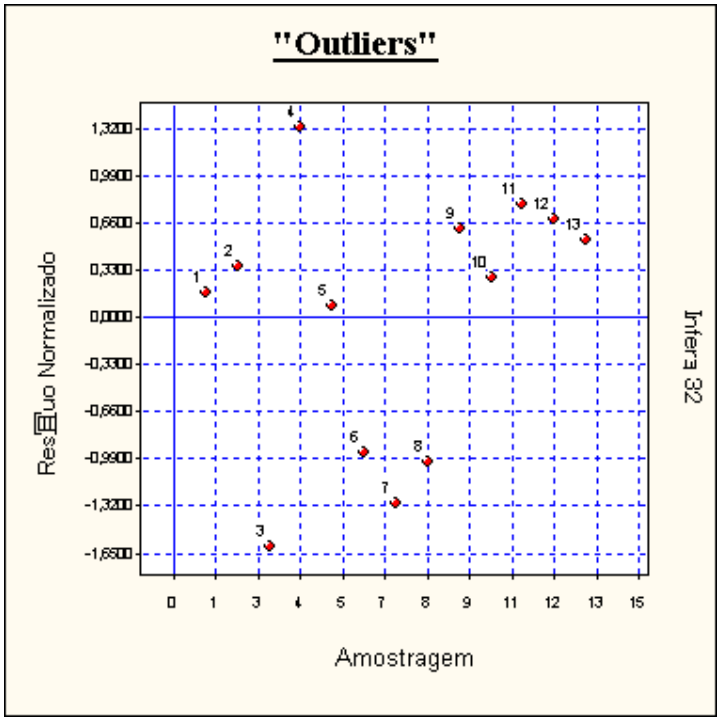
São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers

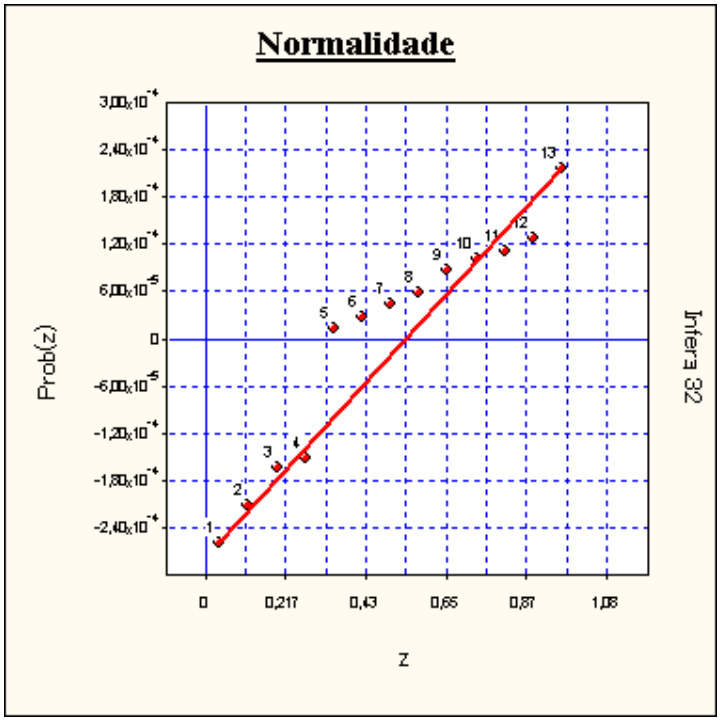


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,8466
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

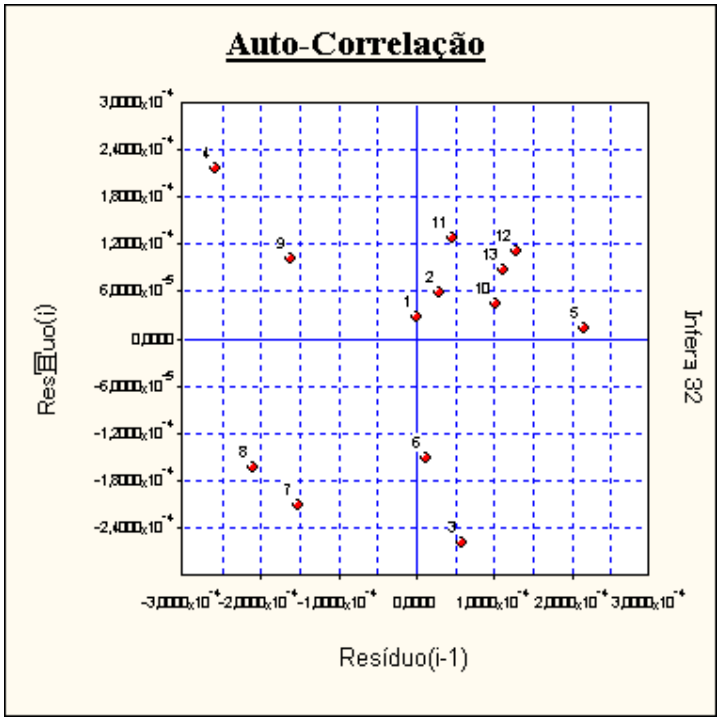
A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área do terreno	250,00	400,00	450,00
Atratividade	Médio	Alto	Médio

Uma das características do Terreno urbano sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9821

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

• Área do terreno = 450,00
• Atratividade ...= Médio

Estima-se Valor Unitário R$/m² do Terreno urbano = R$/m² 442,01

O modelo utilizado foi :

[Valor Unitário R$/m²] = 1/(3,6304x10^{-3} - 0,13333 /[Área do terreno] - 5,3585x10^{-4} x [Atratividade])

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R$/m² 412,34
Máximo : R$/m² 476,29

Para uma Área de m² 450, teremos :
Valor Justo de Mercado obtido = R$ 198.906,38
Valor Justo de Mercado mínimo = R$ 185.552,76
Valor Justo de Mercado máximo = R$ 214.331,07

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área do terreno	415,90	471,63	55,73	12,56
Atratividade	434,13	450,19	16,07	3,63
E(Valor Unitário R$/m²)	394,10	503,19	109,09	24,32
Valor Estimado	412,34	476,29	63,95	14,39

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 2
DOCUMENTAÇÃO LEGAL



Matrícula nº 34605 - Página 1 de 8

FICHA Nº 001.-

MATRÍCULA Nº 34605 | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL | FOLHAS Nº 195

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

ARARAS, 27 DE NOVEMBRO DE 2.002

IMÓVEL: Uma propriedade rural, situada neste município, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, no Núcleo Araruna, destacada de um todo maior, designada Gleba A-1, com área de 41,38156 hectares, ou 17,0998 alqueires, ou sejam, 413.815,65 metros quadrados, contendo duas casas de morada, barracão de depósito de açúcar, caldeiras, chaminé, casa de força-motriz, depósito de ingredientes, oficina, prédios diversos de bomba d'água, prédio-destilaria, prédio da moenda, prédio de fabricação de açúcar, prédio do depósito de açúcar, prédio do almoxarifado, tanque de restilo, barragens-paredão (parte), parte da ponte do aterro (barragem), prédio de fermentação, cinco casas residenciais, que formam a colônia administrativa, em frente à usina, instalações e equipamentos constantes de parte das barragens, parte do tanque de retorno, tanque de restilo e um chaminé e outras benfeitorias e culturas, com as medidas e confrontações seguintes:- tem início esta descrição no ponto MP, localizado na lateral direita da Estrada Municipal ARR-010, que liga a cidade de Araras ao Bairro São Bento; daí, segue com esta confrontação, com os seguintes rumos e distâncias:- por uma distância de seiscentos e sete metros e dezessete centímetros (607,17) e rumo de 06º 33' 06" NE, até o ponto 01; daí, segue em curva à direita com raio de 268,00 metros e desenvolvimento de noventa e oito metros e oitenta e três centímetros (98,83), até o ponto 02; daí, segue por uma distância de setenta e oito metros e noventa e quatro centímetros (78,94) e rumo de 27º 40' 53" NE, até o ponto 03, até aqui sempre confrontando com a Estrada Municipal ARR-010; daí, segue acompanhando a lateral direita da Estrada Municipal ARR-336, que liga a Estrada Municipal ARR-010 ao Bairro Elihu Root, segue com os seguintes rumos e distâncias:- segue em curva à direita com raio de 25,00 metros e desenvolvimento de vinte e três metros e trinta e oito centímetros (23,38), até o ponto 04; daí, segue em curva à esquerda com raio de 27,00 metros e desenvolvimento de vinte e dois metros e quinze centímetros (22,15), até o ponto 05; daí, segue em curva à direita com raio de 25,00 metros e desenvolvimento de vinte e quatro metros e sessenta e oito centímetros (24,68), até o ponto 06; daí, segue por uma distância de cento e cinquenta e oito metros e trinta e três centímetros (158,33) e rumo de 89º 11' 11" SE, até o ponto 07; daí, segue em curva à direita com raio de 32,00 metros e desenvolvimento de vinte e dois metros e quarenta centímetros (22,40), até o ponto 08; daí, segue por uma distância de cem metros e vinte e quatro centímetros (100,24) e rumo de 48º 22' 10" SE, até o ponto 09; daí, segue por uma distância de oitenta e oito metros e setenta e um centímetros (88,71) e rumo de 49º 22' 05" SE, até o ponto 10; daí, segue por uma distância de cento e sessenta e oito metros e setenta e oito centímetros (168,78) e rumo de 51º 22' 33" SE, até o ponto 11, até aqui confrontando com a referida Estrada Municipal ARR-336, em sua lateral direita, sentido Estrada Municipal ARR-010 ao Bairro Elihu Root; daí, deflete à direita e confrontando com propriedade de Antonio Zuntini, segue por uma distância de duzentos e sessenta e seis metros e cinquenta e dois centímetros (266,52) e rumo de 18º 33' 36" SW, até o ponto 12; daí, deflete à esquerda e segue por uma distância de noventa e sete metros e quarenta e seis centímetros (97,46) e rumo de 53º 54' 07" SE, até o ponto 12-A, confrontando com propriedade de Antônio Zuntini; daí, deflete à direita e confrontando com área remanescente de propriedade da U.S.J. Açúcar e Alcool S/A, (gleba A), segue por uma distância de duzentos e dez metros e cinquenta e quatro centímetros (210,54) e rumo de 45º 13' 29" SW, até o ponto 12-B; daí, deflete à esquerda e com o mesmo confrontante, segue numa distância de cento e catorze metros e dezenove centímetros (114,19) e rumo de 07º 29' 25" SE, até o ponto 12-C; daí, deflete à direita, e ainda com o mesmo confrontante, segue por um distância de cento e oitenta e três metros e noventa e dois centímetros (183,92) e rumo de 75º 47' 51" SW, até o ponto 34; daí, segue por uma distância de trezentos e trinta metros e setenta centímetros (330,70) e rumo de 80º 33' 49" NW, até o ponto MP, que é o ponto inicial desta descrição, confrontando com a Estrada Municipal ARR-010, findando-a; dito imóvel está cadastrado no Incra, num todo maior, sob n.º 624.020.006.769-2, com a área total de 115,1 ha. mód. rural 8,0 ha., n.º mód. rurais 7,90, mód. fiscal 10 ha., n.º de mód. fiscais 11,51, f.m.p. 2,0 ha., com a denominação de Fazenda Palmeiras, e na Receita Federal, sob n.º 0.276.501-2.

PROPRIETÁRIA:- U.S.J. – AÇÚCAR E ÁLCOOL S/A., com sede e foro jurídico na Capital deste Estado, inscrita no CNPJ sob n.º 44.209.336/0001-34.

REGISTRO ANTERIOR:- Registro n.º 01, da Matrícula n.º 33.112, do Livro 2, de Registro Geral, desta Serventia, em data de 11 de outubro de 2.002.
O Oficial interino,
- Alaôr Franzini -

R.01-M.34.605:- VENDA E COMPRA:- Araras, 27 de novembro de 2.002.- TRANSMITENTE:- U.S.J. – AÇÚCAR E ÁLCOOL S/A., com sede e foro jurídico na Capital deste Estado, estabelecida na Rua Joaquim Floriano, n.º 72,

(continuação no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9835

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Matrícula nº 34605 - Página 2 de 8

FICHA Nº 001-VERSO.-

conjunto 46, 4º andar, inscrita no CNPJ sob n.º 44.209.336/0001-34, representada por seu Diretor Presidente, Herminio Ometto Neto, brasileiro, casado, industrial, portador do RG.SSP/SP n.º 9.843.431 e do CPF n.º 129.158.018-27, domiciliado neste município, na Fazenda São João, e por seu Diretor, Renato Ferreira Ometto, brasileiro, casado, industrial, portador do RG.SSP/SP n.º 3.754.423-8 e do CPF n.º 027.910.138-49, domiciliado nesta cidade, na Rua Argemiro Luiz Cagnin, n.º 507, no Jardim Alto das Araras.- ADQUIRENTE:- CONSTRUTORA ESTRUTURAL LTDA, com sede e foro jurídico na cidade de Campinas, deste Estado, estabelecida na Avenida Selma Parada, n.º 201, Prédio 03, 3.º andar, Condomínio Galleria Office Park, Vila Madalena, inscrita no CNPJ sob n.º 75.154.385/0001-40, representada por seu sócio, João Lázaro Simoso, brasileiro, casado, empresário, portador do RG.SSP/SP n.º 8.120.498 e do CPF n.º 867.797.028-20, domiciliado na cidade de Leme, deste Estado, na Rodovia Anhanguera, Km. 190, Chácara Piauí.- TÍTULO:- Venda e Compra.- FORMA DO TÍTULO:- Escritura pública, lavrada em data de 30 de outubro de 2.002, no Cartório do 1.º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos desta comarca, no Livro n.º 598, páginas 361/370.- VALOR:- R$ 322.200,00 (trezentos e vinte e dois mil e duzentos reais).- CONDIÇÕES:- No ato da escritura, foram apresentadas pela empresa vendedora, na forma que se encontrava representada, a Certidão Positiva de Débito com efeitos de Negativa do INSS sob n.º 020992002-21029010, emitida em 25 de outubro de 2.002; e a Certidão Positiva de Débitos de Tributos Federais, com efeitos de Negativa, sob n.º 5.664.045, emitida em 11 de setembro de 2.002, pela MF/SRF/SRRF/8ªRF/DERAT/SP, com seus dados conferidos com os constantes nos Sistemas Informatizados da Secretaria da Receita Federal, via Internet.- Eu, Erasmo Faxina, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-
O Oficial interino,
- Alaôr Franzoni -

OFICIAL R$ 774,41
ESTADO R$ 247,80
IPESP R$ 154,88
TOTAL R$ 1.177,09
Selos p/ por verba

R.02-M.34.605: HIPOTECA.- Araras, 11 de julho de 2.005.- Devedora: CERAMICA SANTA RITA LTDA., com sede na cidade de Leme, deste Estado, inscrita no CNPJ sob n.º 51.379.139/0001-29.- Credor: MUNICÍPIO DE LEME, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob n.º 46.362.661/0001-68.- Interveniente Garantidora:- CONSTRUTORA ESTRUTURAL LTDA, com sede na cidade de São Paulo, Capital, a Rua Jerônimo da Veiga, n.º 45, Conjunto 82, sala 01, inscrita no CNPJ sob n.º 75.154.385/0001-40.- Título:- Hipoteca.- Forma do Título:- Escritura Pública de Constituição de Hipoteca para Garantia de Execução de Obras de Infra – Estrutura de Loteamento, lavrada em data de 07 de junho de 2.005, no Tabelião de Notas e Anexo de Leme, SP, no livro 292, fls. 249/254, prenotado sob n.º 28.662, em 16.06.2005. Valor: R$ 977.542,92 (novecentos e setenta e sete mil, quinhentos e quarenta e dois reais e noventa e dois centavos).- Garantia: Em garantia das obrigações assumidas pela Devedora, relativas à execução das obras de destinadas a implantação do loteamento Jardim Universitário na cidade de Leme, deste Estado, previstas no art. 20 da Lei Complementar Municipal n.º 196/96, com a redação que lhe foi dada pela Lei Complementar n.º 322/01, a interveniente Garantidora dá ao Credor, em primeira única e especial hipoteca, o imóvel constante desta matrícula.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-
O Oficial , Antonio Roberto de Souza Valle - SEBASTIÃO VIDAL Oficial Substituto

OFICIAL R$ 1.431,34; EST. R$ 408,80; IPESP R$ 301,34; R.CIVIL R$ 75,33; T.J. R$ 75,33; TOTAL R$ 2.290,14

Av.03-M.34.605.- CANCELAMENTO:- Em virtude do Termo de Liberação e Autorização para Cancelamento de Hipoteca, assinado em 03 de março de 2.008, na cidade de Leme, deste Estado, pelo Prefeito do Município de Leme, SP., endereçada a esta Serventia e que foi apresentada em forma legal, prenotada sob n.º 39.787, em 07-03-2.008, fica CANCELADA a hipoteca objeto do Registro n.º 02 supra.- Araras, 01 de abril de 2.008.- Eu, , Marco Antonio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-
O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

OFICIAL R$ 629,41; EST. R$ 178,89; IPESP R$ 132,51; R.CIVIL R$ 33,13; T.J R$ 33,13; TOTAL R$ 1.007,07

Av.04-M.34.605.- INCRA.- Conforme consta no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural 2003/2004/2005, expedido pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário - MDA; Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, o imóvel desta matrícula, está cadastrado num todo maior sob nº 950.017.493.384-2, com área total de 46,3000 ha., módulo fiscal 10,0 ha., nº de módulos fiscais 4,6300 e fração 2,0000 ha, com a denominação de USINA PALMEIRAS.- Araras, 10 de outubro de 2.008.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-
O Oficial - Antonio Roberto de Souza Valle -

R.05.-

continua as folhas 105-A.-

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9814

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA Nº 002

MATRÍCULA N.º 34.605 | FOLHAS N.º 105-A

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL
(Continuação)

R.05-M.34.605:- PROMESSA DE VENDA E COMPRA:- Araras, 10 de outubro de 2.008.- Compromissária Vendedora:- CONSTRUTORA ESTRUTURAL LTDA., com sede em São Paulo, a Rua Minas de Prata, nº 30, Conjunto 91, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob nº 75.154.385/0001-40.- Compromissário Comprador:- IVAN FABIO DE OLIVEIRA ZURITA, economista, portador do RG/SP 5.699.101 e do CPF 623.852.408-15, casado em comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, com BEATRICE BOLLIGER ZURITA, bióloga, portadora do RG/SP 5.601.736 e do CPF 017.420.078-13, domiciliado neste município, na Fazenda Santa Cruz.- Título:- Promessa de Venda e Compra.- Forma do Título:- Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, assinado nesta cidade, em 25 de agosto de 2.008, prenotado sob nº 42.248, em 22.09.2008.- Valor:- R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).- O valor da presente promessa refere-se ao imóvel desta matrícula, e aos das matrículas n.ºs. 34.606, 34.607 e 34.609, e foram pagos da seguinte forma:- R$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais), em 10 de setembro de 2.008; e, R$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais), em 10 de maio de 2.009, não incidindo sobre as parcelas, juros, correção ou qualquer outro tipo de atualização monetária, caso o Comprador deixe de efetuar o pagamento do preço, nos seus respectivos vencimentos, promoverá a Vendedora sua prévia interpelação para que o Comprador venha a purgar a mora, no prazo de quinze dias, contados do recebimento da interpelação, efetuando o pagamento do principal, dos juros de 1% ao mês, da multa moratória de 10%, das custas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em 20% sobre o débito vencido e não pago, na hipótese de ajuizamento de interpelação por via judicial.- O compromisso foi celebrado com a condição de irrevogabilidade e irretratabilidade.- Demais condições, na forma do Instrumento.- Condições:- Foram apresentadas pela Compromissária vendedora, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos as Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros sob nº 002702008-21200395, emitida em 10.09.2008, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, e a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União sob nº C669.1827.1382.0260, emitida via internet, as 11:55:40 horas do dia 24.09.2008, pela Procuradoria - Geral da Fazenda Nacional, Secretaria da Receita Federal do Brasil.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____ - Antonio Roberto de Souza Valle -

OFICIAL R$ 374,39; EST. R$ 108,41; IPESP R$ 78,82; R.CIVIL R$ 19,70; T.J. R$ 19,70; TOTAL R$ 599,02

R.06-M.34.605:- VENDA E COMPRA:- Araras, 26 de outubro de 2.010.- Transmitente:- CONSTRUTORA ESTRUTURAL LTDA., com sede em São Paulo, a Rua Minas de Prata, nº 30, Conjunto 91, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob nº 75.154.385/0001-40.- Adquirente:- IVAN FABIO DE OLIVEIRA ZURITA, empresário, portador do RG/SP 5.699.101-0 e do CPF 623.852.408-15, casado em comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, com BEATRICE BOLLIGER ZURITA, bióloga, portadora do RG/SP 5.601.736 e do CPF 017.420.078-13, brasileiro, domiciliado na Avenida Dr. Chucri Zaidan, n. 246, 18º andar, Morumbi, São Paulo, SP.- Título:- Venda e Compra.- Forma do Título:- Escritura pública de venda e compra, lavrada nas notas do 14º Tabelião de Notas – São Paulo, SP., em data de 03 de setembro de 2010, livro 3.271, páginas 002/010, prenotada sob nº 55.362, em 19.10.2010.- Valor:- R$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais).- Condições:- A presente venda foi feita "Ad Corpus" e em cumprimento ao Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra objeto do registro 05 da presente.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____ - Antonio Roberto de Souza Valle -

OFICIAL R$ 909,40; EST. R$ 259,46; IPESP R$ 191,45; R.CIVIL R$ 47,87; T.J. R$ 47,87; TOTAL R$ 1.455,05

R.07-M.34.605:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:- Araras, 26 de Julho de 2011.- Os proprietários, IVAN FABIO DE OLIVEIRA ZURITA, como emitente e sua mulher, BEATRICE BOLLIGER ZURITA, como terceira garantidora, já qualificados, CONSTITUIRAM o imóvel desta matrícula e os das matrículas 34.606, 34.607 e 34.609, em PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA, a favor de BANCO BRADESCO S/A, com CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Osasco, nos termos da Cédula de Crédito Bancário Crédito Pessoal 237/2574/29072011-1, prenotada sob nº 60638, em 26/07/2011, emitida na cidade de São Paulo, em 22.07.2011, com vencimento para 29/07/2016, como garantia do pagamento de R$ 2.500.000,00, pagável na cidade de São Paulo, em 60 parcelas mensais, com vencimento da primeira parcela em 29/08/2011 e o da última parcela em 29/07/2016, tendo como Encargos Pó-fixados - Taxa de juros 0,53% a.m.; Taxa de juros 6,51% a.a.; demais condições, na forma da cédula, ficando a posse do imóvel desdobrada, tornando-se o emitente e a terceira garantidora, Ivan

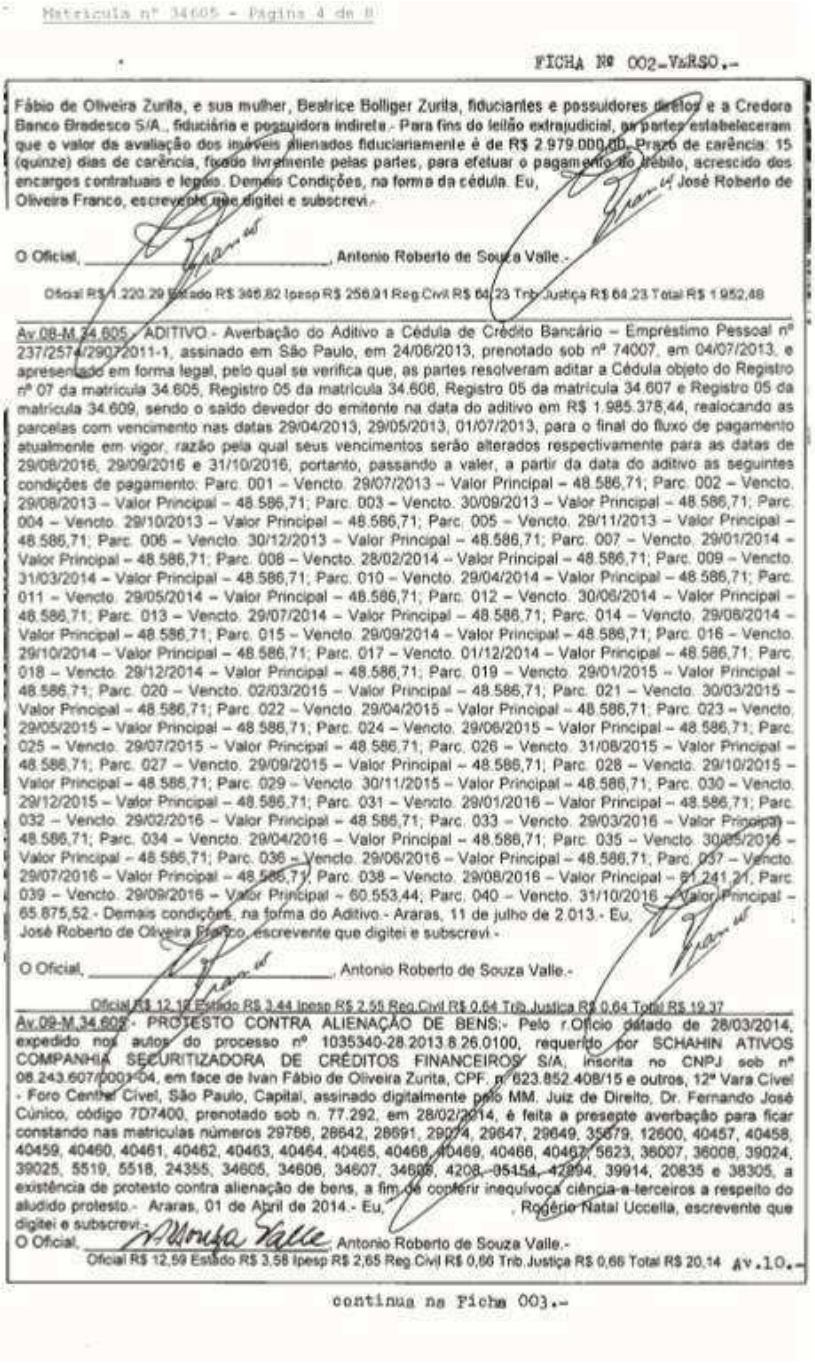
(continuação no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9814

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Matrícula nº 34605 - Página 4 de 8

FICHA Nº 002-VaRSO.-

Fábio de Oliveira Zurita, e sua mulher, Beatrice Bolliger Zurita, fiduciantes e possuidores diretos e a Credora Banco Bradesco S/A., fiduciária e possuidora indireta.- Para fins do leilão extrajudicial, as partes estabeleceram que o valor da avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente é de R$ 2.979.000,00. Prazo de carência: 15 (quinze) dias de carência, fixado livremente pelas partes, para efetuar o pagamento do débito, acrescido dos encargos contratuais e legais. Demais Condições, na forma da cédula. Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 1.220,29 Estado R$ 346,82 Ipesp R$ 256,91 Reg.Civil R$ 64,23 Trib.Justiça R$ 64,23 Total R$ 1.952,48

Av.08-M.34.605.- ADITIVO.- Averbação do Aditivo a Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo Pessoal nº 237/2574/29072011-1, assinado em São Paulo, em 24/06/2013, prenotado sob nº 74007, em 04/07/2013, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes resolveram aditar a Cédula objeto do Registro nº 07 da matrícula 34.605, Registro 05 da matrícula 34.606, Registro 05 da matrícula 34.607 e Registro 05 da matrícula 34.609, sendo o saldo devedor do emitente na data do aditivo em R$ 1.985.378,44, realocando as parcelas com vencimento nas datas 29/04/2013, 29/05/2013, 01/07/2013, para o final do fluxo de pagamento atualmente em vigor, razão pela qual seus vencimentos serão alterados respectivamente para as datas de 29/08/2016, 29/09/2016 e 31/10/2016, portanto, passando a valer, a partir da data do aditivo as seguintes condições de pagamento: Parc. 001 – Vencto. 29/07/2013 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 002 – Vencto. 29/08/2013 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 003 – Vencto. 30/09/2013 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 004 – Vencto. 29/10/2013 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 005 – Vencto. 29/11/2013 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 006 – Vencto. 30/12/2013 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 007 – Vencto. 29/01/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 008 – Vencto. 28/02/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 009 – Vencto. 31/03/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 010 – Vencto. 29/04/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 011 – Vencto. 29/05/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 012 – Vencto. 30/06/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 013 – Vencto. 29/07/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 014 – Vencto. 29/08/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 015 – Vencto. 29/09/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 016 – Vencto. 29/10/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 017 – Vencto. 01/12/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 018 – Vencto. 29/12/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 019 – Vencto. 29/01/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 020 – Vencto. 02/03/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 021 – Vencto. 30/03/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 022 – Vencto. 29/04/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 023 – Vencto. 29/05/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 024 – Vencto. 29/06/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 025 – Vencto. 29/07/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 026 – Vencto. 31/08/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 027 – Vencto. 29/09/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 028 – Vencto. 29/10/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 029 – Vencto. 30/11/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 030 – Vencto. 29/12/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 031 – Vencto. 29/01/2016 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 032 – Vencto. 29/02/2016 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 033 – Vencto. 29/03/2016 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 034 – Vencto. 29/04/2016 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 035 – Vencto. 30/05/2016 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 036 – Vencto. 29/06/2016 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 037 – Vencto. 29/07/2016 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 038 – Vencto. 29/08/2016 – Valor Principal – 51.241,21; Parc. 039 – Vencto. 29/09/2016 – Valor Principal – 60.553,44; Parc. 040 – Vencto. 31/10/2016 – Valor Principal – 65.875,52.- Demais condições, na forma do Aditivo.- Araras, 11 de julho de 2.013.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 12,12 Estado R$ 3,44 Ipesp R$ 2,55 Reg.Civil R$ 0,64 Trib.Justiça R$ 0,64 Total R$ 19,37

Av.09-M.34.605.- PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS.- Pelo r.Ofício datado de 28/03/2014, expedido nos autos do processo nº 1035340-28.2013.8.26.0100, requerido por SCHAHIN ATIVOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A, inscrita no CNPJ sob nº 08.243.607/0001-04, em face de Ivan Fábio de Oliveira Zurita, CPF. nº 623.852.408/15 e outros, 12ª Vara Cível - Foro Central Cível, São Paulo, Capital, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Fernando José Cúnico, código 7D7400, prenotado sob n. 77.292, em 28/02/2014, é feita a presente averbação para ficar constando nas matrículas números 29766, 28642, 28691, 29074, 29647, 29649, 35679, 12600, 40457, 40458, 40459, 40460, 40461, 40462, 40463, 40464, 40465, 40468, 40469, 40466, 40467, 5623, 36007, 36008, 39024, 39025, 5519, 5518, 24355, 34605, 34606, 34607, 34609, 4208, 05154, 42994, 39914, 20835 e 38305, a existência de protesto contra alienação de bens, a fim de conferir inequívoca ciência a terceiros a respeito do aludido protesto.- Araras, 01 de Abril de 2014.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 12,59 Estado R$ 3,58 Ipesp R$ 2,65 Reg.Civil R$ 0,66 Trib.Justiça R$ 0,66 Total R$ 20,14 Av.10.-

continua na Ficha 003.-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

MATRÍCULA Nº 34.605 | FOLHAS FICHA 003

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL
(CONTINUAÇÃO)

Av.10-M.34.605.- SUSPENSÃO DO PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS.- Em virtude do Ofício n.º 3493/2014 da 17ª Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça de São Paulo, expedido em 29/07/2014, nos autos do Mandado de Segurança n.º 2120112-76.2014.8.26.0000 - Origem n.º 1035340-28.2013.8.26.0100 - 12ª V.C. do Foro Central de São Paulo, tendo como impetrante, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA; como impetrado, o MM. Juiz de Direito da 12.ª V.C. do Foro Central da comarca de São Paulo, e como interessado, SCHAHIN ATIVOS COMPANHIA SECURITIZAZDORA DE CRÉDITOS FINANCEIRO S/A, apresentados com requerimento de 29/07/2014, prenotados sob nº 79583, em 30/07/2014, é feita a presente averbação para constar que por r. Despacho proferido em 28/07/2014 pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Relator, Afonso Bráz, foi SUSPENSO liminarmente o cumprimento da ordem de averbação de protesto contra alienação de bens, objeto da averbação sob nº 09, desta matrícula, até decisão final.- Araras, 08 de Agosto de 2014.- Eu, , Marco Antonio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____ Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 12,59 Estado R$ 3,58 Ipesp R$ 2,65 Reg.Civil R$ 0,66 Trib.Justiça R$ 0,66 Total R$ 20,14

Av.11-M.34.605.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.- Araras, 19 de Janeiro de 2015.- O credor fiduciário, BANCO BRADESCO S/A, apresentou a notificação feita por este Oficial aos fiduciantes, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, e sua mulher BEATRICE BOLLIGER ZURITA, já qualificados, bem como a certidão comprobatória da não purgação da mora, juntamente com o comprovante do recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, exigido nos termos do artigo 26, § 7º, da Lei 9.514, de 20/11/1.997 (Prenotação nº 80854, de 24/10/2014), razão pela qual fica consolidada a propriedade dos imóveis das matrículas nº 34605, 34606, 34607 e 34609, todas desta Serventia, pelo valor total de R$ 2.979.000,00 (dois milhões, novecentos e setenta e nove mil reais), em nome do fiduciário BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Deus, s/n.º, Osasco, SP.- Eu, , Marco Antonio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____ Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 472,42 Estado R$ 134,27 Ipesp R$ 99,46 Reg.Civil R$ 24,86 Trib.Justiça R$ 24,86 Total R$ 755,87

Av.12-M.34.605.- CESSAÇÃO DA SUSPENSÃO DO PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS.- Em virtude do Ofício n.º 5.642/2014 da 17ª Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça de São Paulo, expedido em 23/10/2014, nos autos do Mandado de Segurança n.º 2120112-76.2014.8.26.0000 (nº 2085988-67.2014.8.26.0000 / Origem n.º 0254492-08.2007.8.26.0100) - 12ª V.C. do Foro Central de São Paulo, tendo como impetrante, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA; como impetrado, o MM. Juiz de Direito da 12.ª Vara Cível do Foro Central da comarca de São Paulo, e como interessado, SCHAHIN ATIVOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A, prenotado sob nº 81036, em 06/11/2014, é feita a presente averbação para constar que por V. Acordão proferido nos autos de Mandado de Segurança em 15/10/2014 pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Relator, Afonso Bráz, foi, por votação unânime, DENEGADA a segurança, restabelecendo, portanto, o Protesto Contra Alienação de Bens objeto da averbação sob nº 09, desta matrícula.- Araras, 19 de Janeiro de 2015.- Eu, , Marco Antonio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____ Antonio Roberto de Souza Valle.-

Av.13-M.34.605.- CANCELAMENTO.- Conforme consta da Escritura Pública de Transação, Quitação, Compra e Venda e Outras Avenças, lavrada no 1º Tabelionato local, no livro 745, páginas 21/32, em data de 21/05/2015, fica CANCELADA a alienação fiduciária objeto do R.07, que deu origem a Consolidação objeto da Av.11 desta matrícula.- Prenotação nº 84401, de 26/05/2015.- Araras, 12 de Junho de 2015. Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____ Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 400,84 Estado R$ 113,92 Ipesp R$ 84,39 Reg.Civil R$ 21,10 Trib.Justiça R$ 21,10 Total R$ 641,35

R.14.-

(continua no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9810

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

MATRÍCULA nº 34.605, FICHA Nº 003-VERSO

R.14-M.34.605:- VENDA E COMPRA:- Araras, 12 de Junho de 2015.- Transmitente:- BANCO BRADESCO S/A, inscrita no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Deus, s/n.º, Osasco, SP.- Adquirentes:- IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, economista, portador do RG/SSP/SP nº 5.699.101-0 e do CPF nº 623.852.408-15, e sua mulher BEATRICE BOLLIGER ZURITA, bióloga, portadora do RG/SSP/SP nº 5.601.736-4 e do CPF nº 017.420.078-13, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Praça Pereira Coutinho, nº 40, 9º andar, Bairro Vila Nova Conceição. Título: Compra e Venda. Forma do Título:- Escritura Pública de Transação, Quitação, Compra e Venda e Outras Avenças, lavrada no 1º Tabelionato local, no livro 745, páginas 21/32, em 21/05/2015, prenotada sob nº 84401, em 26/05/2015. Valor:- R$ 1.410.134,40 (hum milhão, quatrocentos e dez mil, cento e trinta e quatro reais e quarenta centavos).- Valor Tributável Proporcional:- R$ 2.598.113,20.- Condições:- No título consta que a presente transação foi realizada em caráter "ad corpus", ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo os ora Compradores exigir complemento de área ou abatimento proporcional do preço, transferindo-lhes o Vendedor, todo domínio, direitos e ações que tinha e exercia sobre o imóvel.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 3.195,35 Estado R$ 908,15 Ipesp R$ 672,71 Reg.Civil R$ 168,17 Trib.Justiça R$ 169,17 Total R$ 5.112,55

Av.15-M.34.605:- PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS:- Araras, 12 de junho de 2015.- Conforme consta da Escritura Pública de Transação, Quitação, Compra e Venda e Outras Avenças, lavrada no 1º Tabelionato local, no livro 745, páginas 21/32, em data de 21/05/2015, prenotada sob nº 84401, em 26/05/2015, que deu origem ao Registro 14 supra, os ora Compradores declararam que tem ciência das Averbações nºs. 09, 10 e 12, desta matrícula, referentes ao "PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS", os quais permanecem em pleno vigor.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Av.16-M.34.605:- AJUIZAMENTO DE AÇÃO:- Araras, 19 de novembro de 2015.- Conforme certidão expedida em 22/10/2015, pela Diretora de Serviço do Juízo de Direito da 2ª Vara Cível local, acompanhada por requerimento datado de 27/10/2015, em data de 18/09/2014, foi distribuída a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob nº 1004973-76.2014.8.26.0038/01, entre partes:- requerente:- COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS PROFISSIONAIS DA SAÚDE E EMPRESÁRIOS DE ARARAS E REGIÃO - UNICRED ANHANGUERA, inscrita no CNPJ sob nº 02.647.564/0001-46, com sede nesta cidade, na Rua Marechal Deodoro, nº 264 - Centro, e, requeridos:- 01) IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF nº 623.852.408-15; e, 02) AGROZ - AGRÍCOLA ZURITA S/A, inscrita no CNPJ sob nº 00.766.764/0001-92, com sede nesta cidade, na Estrada Municipal Dr. Fábio da Silva Prado, Km. 13, Elihu Root, cujo valor da causa é de R$ 610.084,89 (seiscentos e dez mil, oitenta e quatro reais e oitenta e nove centavos).- Prenotação nº 86716, em 27/10/2015.- Eu, Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 13,28 Estado R$ 3,77 Ipesp R$ 1,95 Reg.Civil R$ 0,70 Trib.Justiça R$ 0,91 M.P. R$ 0,64 Total R$ 21,25

Av.17-M.34.605:- CANCELAMENTO:- Araras, 25 de fevereiro de 2016.- Em virtude do requerimento datado de 10/02/2016, acompanhado por cópia da r. Decisão proferida em 09/11/2015, pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Thomaz Correa Farqui, assinada digitalmente - código D720A5 e demais peças extraídas dos autos do processo n. 1004973-76.2014.8.26.0038/01, 2ª Vara Cível local, prenotados sob nº 86363, em 23/02/2016, é feito o presente ato para fins de CANCELAMENTO da averbação sob n. 16, desta matrícula, referente ao ajuizamento da ação em virtude da extinção da mesma.- Eu, Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antônio Roberto de Souza Valle.-

Av.18.-

Oficial R$ 14,72 Estado R$ 4,18 Ipesp R$ 2,16 Reg.Civil R$ 0,77 Trib.Justiça R$ 1,01 M.P. R$ 0,71 Total R$ 23,55

((continua ficha n.04))

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9812

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA Nº 004

MATRÍCULA Nº 34.605 | FOLHAS FICHA 004

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL
(CONTINUAÇÃO)

Av.18-M.34.605:- AJUIZAMENTO DE AÇÃO:- Araras, 19 de abril de 2016.- Conforme certidão expedida em 11/04/2016, pelo Diretor de Serviço do Juízo de Direito da 3ª Vara Cível local, assinada digitalmente - código 11FD595, acompanhada por requerimento datado de 14/04/2016, foi distribuída no dia 07/01/2016 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob n 1007160-23.2015.8.26.0038, entre partes:- exequente:- BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ sob n 00.000.000/4247-14, e, executados:- 01) AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, CNPJ sob n 05.596.908/0001-23; e, 02) IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF n 623.852.408-15; cujo valor da causa é de R$ 6.845.285,22 (seis milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil, duzentos e oitenta e cinco reais e vinte e dois centavos).- Prenotação n 89538, em 15/04/2016.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 14,72 Estado R$ 4,18 Ipesp R$ 2,16 Reg.Civil R$ 0,77 Trib.Justiça R$ 1,01 M.P. R$ 0,71 Total R$ 23,55

Av.19-M.34.605:- AJUIZAMENTO DE AÇÃO:- Araras, 14 de julho de 2016.- Conforme certidão expedida em 08/05/2015, pelo Diretor de Serviço do Juízo de Direito da 1.ª Vara Cível local, assinada digitalmente - código 9B39CD, acompanhada por requerimento datado de 11/07/2016, foi distribuída no dia 01/05/2015, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob n.º 1002877-54.2015.8.26.0038, entre partes:- exequente:- CÉSAR CAMPANHA, CPF n.º 107.615.358-53; e, executados:- 01) BEATRICE BOLLIGER ZURITA, CPF n.º 017.420.078-13; e, 02) IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF n.º 623.852.408-15, cujo valor da causa é de R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais).- Prenotação nº 91179, em 11/07/2016.- Eu, M A Zorzenon, Marco Antônio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 14,72 Estado R$ 4,18 Ipesp R$ 2,16 Reg.Civil R$ 0,77 Trib.Justiça R$ 1,01 M.P. R$ 0,71 Total R$ 23,55

R.20-M.34.605:- PENHORA:- O imóvel desta matrícula, foi penhorado para garantir a execução de dívida no valor de R$ 101.596.108,21 (cento e um milhões, quinhentos e noventa e seis mil, cento e oito reais e vinte e um centavos), conforme certidão para registro de Penhora Online, protocolo PH000136209, expedida em 29/08/2016, as 15:57:33 hs, pelo 7º Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, São Paulo, dos autos da ação de execução civil, processo n. 1010986-052014, prenotada sob nº 92221, em 29/08/2016, tendo como exequente, ERBA PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ sob nº 17.820.679/0001-68; como executados, 01) AGROZ - AGRÍCOLA ZURITA S/A, CNPJ sob nº 00.766.764/0001-92; 02) AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, CNPJ sob nº 05.596.908/0001-23; 03) IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF nº 623.852.408-15, e, como terceiro, BANCO PINE S/A, CNPJ sob nº 62.144.175/0001-20.- Nomeado fiel depositário o executado Ivan Fábio de Oliveira Zurita.- Araras, 25 de outubro de 2016.- Eu, Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antônio Roberto de Souza Valle.- Rogério Natal Uccella Substituto

Oficial R$ 1.603,14 Estado R$ 455,53 Ipesp R$ 234,90 Reg.Civil R$ 84,38 Trib.Justiça R$ 110,03 M.P. R$ 76,95 Total R$ 2.565,03

R.21-M.34.605:- PENHORA:- Os imóveis matriculados sob ns. 34605, 34606, 34607 e 34609, foram penhorados para garantir a execução de dívida no valor de R$ 661.722,51 (seiscentos e sessenta e um mil, setecentos e vinte e dois reais e cinquenta e um centavos), conforme certidão para registro de Penhora Online, protocolo PH000144861, expedida em 16/11/2016, as 14:06:04 hs, pelo 1º Ofício local, dos autos da ação de execução, processo n. 01006581-1220148260038, prenotada sob nº 93413, em 16/11/2016, tendo como exequente, BANCO BRADESCO S/A, CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, e como executados, 01) BEATRICE BOLLIGER ZURITA, CPF nº 017.420.078-13; e, 02) IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF nº 623.852.408-15.- Os executados foram nomeados depositários dos imóveis.- Araras, 30 de novembro de 2016.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 202,56 Estado R$ 57,57 Ipesp R$ 29,68 Reg.Civil R$ 10,66 Trib.Justiça R$ 13,90 M.P. R$ 9,72 Total R$ 324,09

(continua no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9814

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

MATRÍCULA nº 34.605, FICHA Nº 004 - VERSO

R.22-M.34.605.- PENHORA.- Os imóveis matriculados sob ns. 34605, 34606, 34607 e 34609, foram penhorados para garantir a execução de dívida no valor de R$ 1.362.714,07 (um milhão, trezentos e sessenta e dois mil, setecentos e quatorze reais e sete centavos), conforme certidão de Penhora Online, protocolo PH000184550, expedida em 19/05/2017, as 14:06:34 hs, pelo 31º Ofício Cível, Foro Central, São Paulo, dos da ação de execução, processo n. 11141889220148260100, prenotada sob nº 96454, em 19/05/2017, tendo como exequente, BANCO BRADESCO S/A, CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, e como executados, 01) IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF nº 623.862.408-15, 02) BEATRICE BOLLIGER ZURITA, CPF nº 017.420.078-13, e, 03) DANIELA ZURITA, CPF nº 232.239.658-31.- Os executados Ivan Fábio de Oliveira Zurita e Beatrice Bolliger Zurita, foram nomeados depositários dos imóveis.- Araras, 30 de maio de 2017.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____. Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 260,07 Estado R$ 73,92 Ipesp R$ 50,59 Reg.Civil R$ 13,69 Trib.Justiça R$ 17,85 M.P. R$ 12,48 Total R$ 428,60

C E R T I D Ã O

CERTIFICO que esta cópia tem valor de certidão, conforme faculta o § 1º, do artigo 19, da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, expressando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES, até o dia útil imediatamente anterior à presente data. Serve a presente como certidão VINTENÁRIA no caso da abertura da matrícula ou registro anterior ter sido feito há mais de 20 anos (Prov. 20/93 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DJE de 11/11/1991, que alterou o item 47 do cap. XX das Normas de Serviço da mesma Corregedoria). **CERTIFICO** mais e finalmente, que o último ato praticado na matrícula a que alude a presente certidão é o constante do REGISTRO nº 22. O referido é verdade e dá fé. Araras, 10 de outubro de 2017.

Dyllianes Lucas Ramos - Escrevente

EMOLUMENTOS E RECOLHIMENTOS

Valor cobrado pela Certidão:

Secretaria	32	29,93
Estado	32	8,61
Custeios	32	8,02
Registro Civil	32	1,66
M.P.	32	1,44
Tribunal Justiça	32	1,95
TOTAL	32	49,33

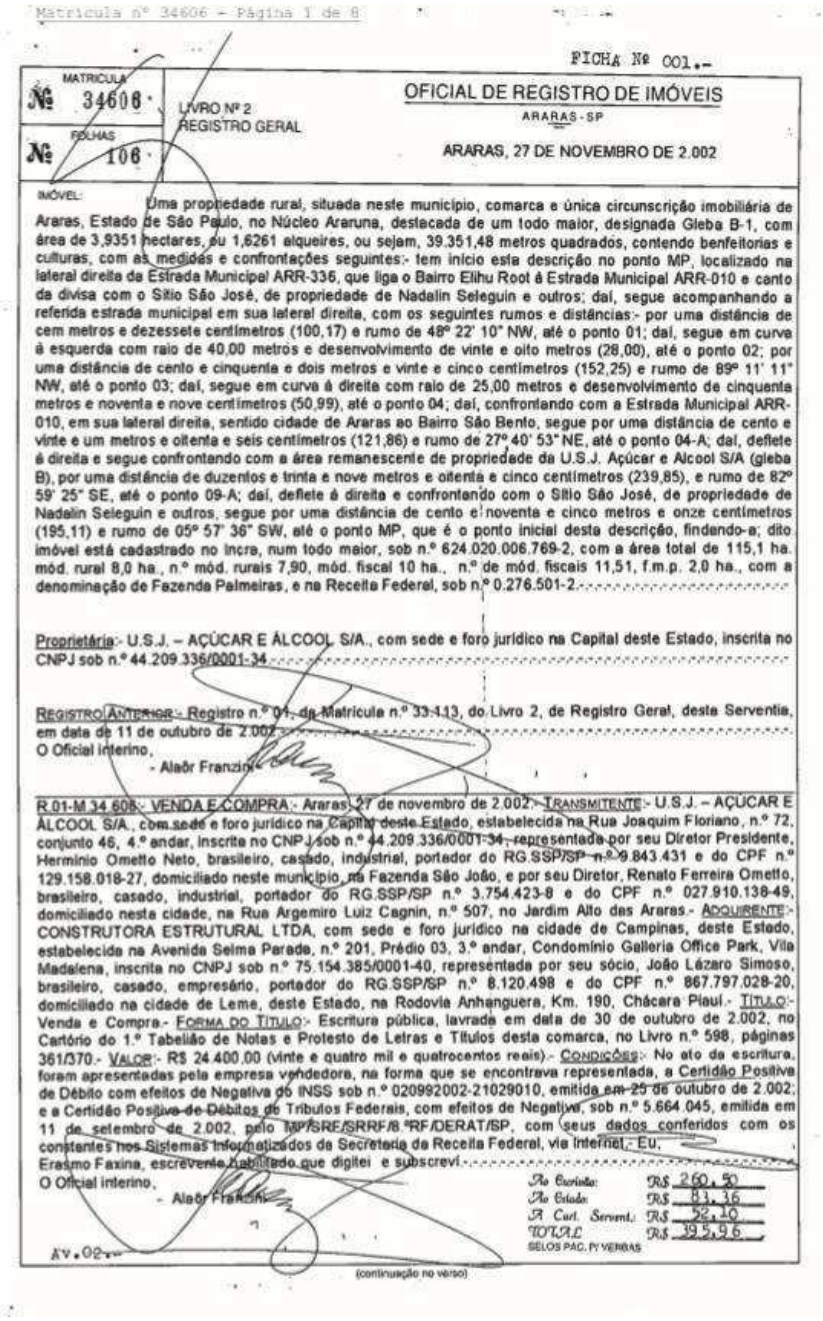
Custas ao Estado e Contribuição Previdenciária recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil, Tribunal de Justiça e Ministério Público repassados aos órgãos arrecadadores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Matrícula nº 34606 - Página 1 de 8

FICHA Nº 001.-

MATRÍCULA Nº 34606 · LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FOLHAS Nº 106 ·

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

ARARAS, 27 DE NOVEMBRO DE 2.002

IMÓVEL: Uma propriedade rural, situada neste município, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, no Núcleo Araruna, destacada de um todo maior, designada Gleba B-1, com área de 3,9351 hectares, ou 1,6261 alqueires, ou sejam, 39.351,48 metros quadrados, contendo benfeitorias e culturas, com as medidas e confrontações seguintes:- tem início esta descrição no ponto MP, localizado na lateral direita da Estrada Municipal ARR-336, que liga o Bairro Elihu Root à Estrada Municipal ARR-010 e canto da divisa com o Sítio São José, de propriedade de Nadalin Seleguin e outros; daí, segue acompanhando a referida estrada municipal em sua lateral direita, com os seguintes rumos e distâncias:- por uma distância de cem metros e dezessete centímetros (100,17) e rumo de 48º 22' 10" NW, até o ponto 01; daí, segue em curva à esquerda com raio de 40,00 metros e desenvolvimento de vinte e oito metros (28,00), até o ponto 02; por uma distância de cento e cinquenta e dois metros e vinte e cinco centímetros (152,25) e rumo de 89º 11' 11" NW, até o ponto 03; daí, segue em curva à direita com raio de 25,00 metros e desenvolvimento de cinquenta metros e noventa e nove centímetros (50,99), até o ponto 04; daí, confrontando com a Estrada Municipal ARR-010, em sua lateral direita, sentido cidade de Araras ao Bairro São Bento, segue por uma distância de cento e vinte e um metros e oitenta e seis centímetros (121,86) e rumo de 27º 40' 53" NE, até o ponto 04-A; daí, deflete à direita e segue confrontando com a área remanescente de propriedade da U.S.J. Açúcar e Alcool S/A (gleba B), por uma distância de duzentos e trinta e nove metros e oitenta e cinco centímetros (239,85), e rumo de 82º 59' 25" SE, até o ponto 09-A; daí, deflete à direita e confrontando com o Sítio São José, de propriedade de Nadalin Seleguin e outros, segue por uma distância de cento e noventa e cinco metros e onze centímetros (195,11) e rumo de 05º 57' 36" SW, até o ponto MP, que é o ponto inicial desta descrição, findando-a; dito imóvel está cadastrado no Incra, num todo maior, sob n.º 624.020.006.769-2, com a área total de 115,1 ha. mód. rural 8,0 ha., n.º mód. rurais 7,90, mód. fiscal 10 ha., n.º de mód. fiscais 11,51, f.m.p. 2,0 ha., com a denominação de Fazenda Palmeiras, e na Receita Federal, sob n.º 0.276.501-2.-

Proprietária:- U.S.J. – AÇÚCAR E ÁLCOOL S/A., com sede e foro jurídico na Capital deste Estado, inscrita no CNPJ sob n.º 44.209.336/0001-34.-

REGISTRO ANTERIOR:- Registro n.º 01, da Matrícula n.º 33.113, do Livro 2, de Registro Geral, desta Serventia, em data de 11 de outubro de 2.002.-
O Oficial interino,
- Alaôr Franzin -

R.01-M.34.606:- VENDA E COMPRA:- Araras, 27 de novembro de 2.002.- TRANSMITENTE:- U.S.J. – AÇÚCAR E ÁLCOOL S/A., com sede e foro jurídico na Capital deste Estado, estabelecida na Rua Joaquim Floriano, n.º 72, conjunto 46, 4.º andar, inscrita no CNPJ sob n.º 44.209.336/0001-34, representada por seu Diretor Presidente, Hermínio Ometto Neto, brasileiro, casado, industrial, portador do RG.SSP/SP n.º 9.843.431 e do CPF n.º 129.158.018-27, domiciliado neste município, na Fazenda São João, e por seu Diretor, Renato Ferreira Ometto, brasileiro, casado, industrial, portador do RG.SSP/SP n.º 3.754.423-8 e do CPF n.º 027.910.138-49, domiciliado nesta cidade, na Rua Argemiro Luiz Cagnin, n.º 507, no Jardim Alto das Araras.- ADQUIRENTE:- CONSTRUTORA ESTRUTURAL LTDA, com sede e foro jurídico na cidade de Campinas, deste Estado, estabelecida na Avenida Selma Parada, n.º 201, Prédio 03, 3.º andar, Condomínio Galleria Office Park, Vila Madalena, inscrita no CNPJ sob n.º 75.154.385/0001-40, representada por seu sócio, João Lázaro Simoso, brasileiro, casado, empresário, portador do RG.SSP/SP n.º 8.120.498 e do CPF n.º 867.797.028-20, domiciliado na cidade de Leme, deste Estado, na Rodovia Anhanguera, Km. 190, Chácara Piauí.- TÍTULO:- Venda e Compra.- FORMA DO TÍTULO:- Escritura pública, lavrada em data de 30 de outubro de 2.002, no Cartório do 1.º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos desta comarca, no Livro n.º 598, páginas 361/370.- VALOR:- R$ 24.400,00 (vinte e quatro mil e quatrocentos reais).- CONDIÇÕES:- No ato da escritura, foram apresentadas pela empresa vendedora, na forma que se encontrava representada, a Certidão Positiva de Débito com efeitos de Negativa do INSS sob n.º 020992002-21029010, emitida em 25 de outubro de 2.002; e a Certidão Positiva de Débitos de Tributos Federais, com efeitos de Negativa, sob n.º 5.664.045, emitida em 11 de setembro de 2.002, pelo MF/SRE/SRRF/8ªRF/DERAT/SP, com seus dados conferidos com os constantes nos Sistemas Informatizados da Secretaria da Receita Federal, via Internet.- Eu, Erasmo Faxina, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-
O Oficial interino,
- Alaôr Franzin -

Ao Cartório:	R$ 260,50
Ao Estado:	R$ 83,36
À Cart. Serventi:	R$ 52,10
TOTAL	R$ 395,96

SELOS PAG. P/ VERBAS

AV.02.-

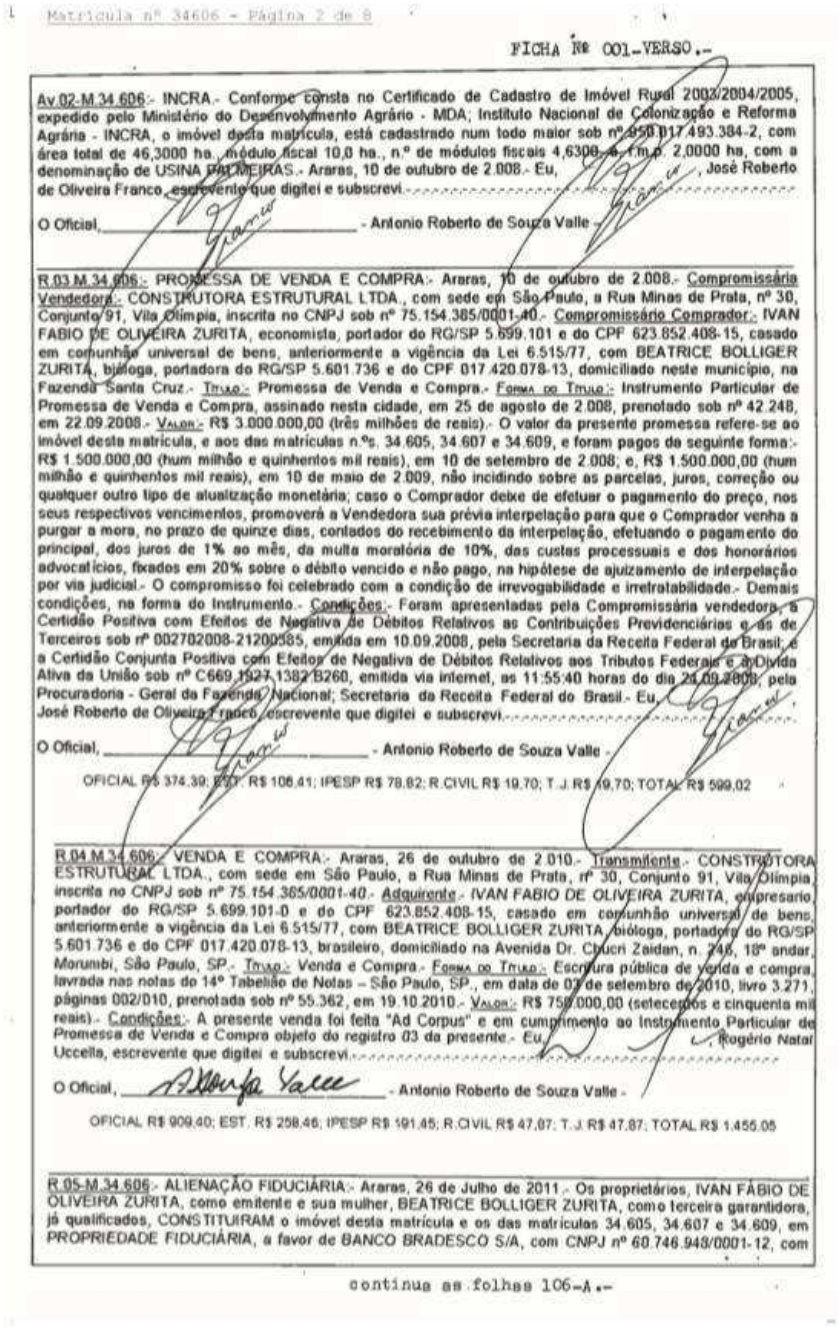
(continuação no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9810

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Matrícula nº 34606 - Página 2 de 8

FICHA Nº 001-VERSO.-

Av.02-M.34.606:- INCRA.- Conforme consta no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural 2003/2004/2005, expedido pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário - MDA; Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, o imóvel desta matrícula, está cadastrado num todo maior sob nº 950.017.493.384-2, com área total de 46,3000 ha., módulo fiscal 10,0 ha., nº de módulos fiscais 4,6300, e f.m.p. 2,0000 ha, com a denominação de USINA PAINEIRAS.- Araras, 10 de outubro de 2.008.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-----

O Oficial, - Antonio Roberto de Souza Valle -

R.03-M.34.606:- PROMESSA DE VENDA E COMPRA:- Araras, 10 de outubro de 2.008.- Compromissária Vendedora:- CONSTRUTORA ESTRUTURAL LTDA., com sede em São Paulo, a Rua Minas de Prata, nº 30, Conjunto 91, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob nº 75.154.385/0001-40.- Compromissário Comprador:- IVAN FABIO DE OLIVEIRA ZURITA, economista, portador do RG/SP 5.699.101 e do CPF 623.852.408-15, casado em comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, com BEATRICE BOLLIGER ZURITA, bióloga, portadora do RG/SP 5.601.736 e do CPF 017.420.078-13, domiciliado neste município, na Fazenda Santa Cruz.- Título:- Promessa de Venda e Compra.- Forma do Título:- Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, assinado nesta cidade, em 25 de agosto de 2.008, prenotado sob nº 42.248, em 22.09.2008.- Valor:- R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).- O valor da presente promessa refere-se ao imóvel desta matrícula, e aos das matrículas n.ºs. 34.605, 34.607 e 34.609, e foram pagos da seguinte forma:- R$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais), em 10 de setembro de 2.008; e, R$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais), em 10 de maio de 2.009, não incidindo sobre as parcelas, juros, correção ou qualquer outro tipo de atualização monetária; caso o Comprador deixe de efetuar o pagamento do preço, nos seus respectivos vencimentos, promoverá a Vendedora sua prévia interpelação para que o Comprador venha a purgar a mora, no prazo de quinze dias, contados do recebimento da interpelação, efetuando o pagamento do principal, dos juros de 1% ao mês, da multa moratória de 10%, das custas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em 20% sobre o débito vencido e não pago, na hipótese de ajuizamento de interpelação por via judicial.- O compromisso foi celebrado com a condição de irrevogabilidade e irretratabilidade.- Demais condições, na forma do Instrumento.- Condições:- Foram apresentadas pela Compromissária vendedora, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos as Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros sob nº 002702008-21200585, emitida em 10.09.2008, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; e a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União sob nº C669.1927.1382.B260, emitida via internet, as 11:55:40 horas do dia 24.09.2008, pela Procuradoria - Geral da Fazenda Nacional; Secretaria da Receita Federal do Brasil.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-----

O Oficial, - Antonio Roberto de Souza Valle -

OFICIAL R$ 374,39; EST. R$ 106,41; IPESP R$ 78,82; R.CIVIL R$ 19,70; T.J. R$ 19,70; TOTAL R$ 599,02

R.04-M.34.606:- VENDA E COMPRA:- Araras, 26 de outubro de 2.010.- Transmitente:- CONSTRUTORA ESTRUTURAL LTDA., com sede em São Paulo, a Rua Minas de Prata, nº 30, Conjunto 91, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob nº 75.154.385/0001-40.- Adquirente:- IVAN FABIO DE OLIVEIRA ZURITA, empresario, portador do RG/SP 5.699.101-0 e do CPF 623.852.408-15, casado em comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, com BEATRICE BOLLIGER ZURITA, bióloga, portadora do RG/SP 5.601.736 e do CPF 017.420.078-13, brasileiro, domiciliado na Avenida Dr. Chucri Zaidan, n. 246, 18º andar, Morumbi, São Paulo, SP.- Título:- Venda e Compra.- Forma do Título:- Escritura pública de venda e compra, lavrada nas notas do 14º Tabelião de Notas – São Paulo, SP., em data de 03 de setembro de 2010, livro 3.271, páginas 002/010, prenotada sob nº 55.362, em 19.10.2010.- Valor:- R$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais).- Condições:- A presente venda foi feita "Ad Corpus" e em cumprimento ao Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra objeto do registro 03 da presente.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-----

O Oficial, - Antonio Roberto de Souza Valle -

OFICIAL R$ 909,40; EST. R$ 258,46; IPESP R$ 191,45; R.CIVIL R$ 47,87; T.J. R$ 47,87; TOTAL R$ 1.455,05

R.05-M.34.606:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:- Araras, 26 de Julho de 2011.- Os proprietários, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, como emitente e sua mulher, BEATRICE BOLLIGER ZURITA, como terceira garantidora, já qualificados, CONSTITUÍRAM o imóvel desta matrícula e os das matrículas 34.605, 34.607 e 34.609, em PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA, a favor de BANCO BRADESCO S/A, com CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com

continua as folhas 106-A.-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA Nº 002.-

MATRÍCULA Nº 34.606 | FOLHAS Nº 106-A | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (Continuação)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

sede na cidade de Osasco, nos termos da Cédula de Crédito Bancário Crédito Pessoal 237/2574/29072011-1, prenotada sob nº 60638, em 26/07/2011, emitida na cidade de São Paulo, em 22.07.2011, com vencimento para 29/07/2016, como garantia do pagamento de R$ 2.500.000,00, pagável na cidade de São Paulo, em 60 parcelas mensais, com vencimento da primeira parcela em 29/08/2011 e o da última parcela em 29/07/2016, tendo como Encargos PÓ-fixados - Taxa de juros 0,53% a.m.; Taxa de juros 6,51% a.a.; demais condições, na forma da cédula, ficando a posse do imóvel desdobrada, tornando-se o emitente e a terceira garantidora, Ivan Fábio de Oliveira Zurita, e sua mulher, Beatrice Bolliger Zurita, fiduciantes e possuidores diretos e a Credora Banco Bradesco S/A., fiduciária e possuidora indireta.- Para fins do leilão extrajudicial, as partes estabeleceram que o valor da avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente é de R$ 2.979.008,80. Prazo de carência: 15 (quinze) dias de carência, fixado livremente pelas partes, para efetuar o pagamento do débito, acrescido dos encargos contratuais e legais. Demais Condições, na forma da cédula. Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 1.220,29 Estado R$ 346,82 Ipesp R$ 256,91 Reg.Civil R$ 64,23 Trib.Justiça R$ 64,23 Total R$ 1.952,48

Av.06-M.34.606.- ADITIVO.- Averbação do Aditivo a Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo Pessoal nº 237/2574/29072011-1, assinado em São Paulo, em 24/06/2013, prenotado sob nº 74007, em 04/07/2013, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes resolveram aditar a Cédula objeto do Registro nº 07 da matrícula 34.605, Registro 05 da matrícula 34.606, Registro 05 da matrícula 34.607 e Registro 05 da matrícula 34.609, sendo o saldo devedor do emitente na data do aditivo em R$ 1.985.378,44, realocando as parcelas com vencimento nas datas 29/04/2013, 29/05/2013, 01/07/2013, para o final do fluxo de pagamento atualmente em vigor, razão pela qual seus vencimentos serão alterados respectivamente para as datas de 29/08/2016, 29/09/2016 e 31/10/2016, portanto, passando a valer, a partir da data do aditivo as seguintes condições de pagamento: Parc. 001 – Vencto. 29/07/2013 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 002 – Vencto. 29/08/2013 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 003 – Vencto. 30/09/2013 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 004 – Vencto. 29/10/2013 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 005 – Vencto. 29/11/2013 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 006 – Vencto. 30/12/2013 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 007 – Vencto. 29/01/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 008 – Vencto. 28/02/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 009 – Vencto. 31/03/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 010 – Vencto. 29/04/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 011 – Vencto. 29/05/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 012 – Vencto. 30/06/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 013 – Vencto. 29/07/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 014 – Vencto. 29/08/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 015 – Vencto. 29/09/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 016 – Vencto. 29/10/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 017 – Vencto. 01/12/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 018 – Vencto. 29/12/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 019 – Vencto. 29/01/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 020 – Vencto. 02/03/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 021 – Vencto. 30/03/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 022 – Vencto. 29/04/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 023 – Vencto. 29/05/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 024 – Vencto. 29/06/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 025 – Vencto. 29/07/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 026 – Vencto. 31/08/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 027 – Vencto. 29/09/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 028 – Vencto. 29/10/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 029 – Vencto. 30/11/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 030 – Vencto. 29/12/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 031 – Vencto. 29/01/2016 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 032 – Vencto. 29/02/2016 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 033 – Vencto. 29/03/2016 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 034 – Vencto. 29/04/2016 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 035 – Vencto. 30/05/2016 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 036 – Vencto. 29/06/2016 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 037 – Vencto. 29/07/2016 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 038 – Vencto. 29/08/2016 – Valor Principal – 61.741,21; Parc. 039 – Vencto. 29/09/2016 – Valor Principal – 60.553,44; Parc. 040 – Vencto. 31/10/2016 – Valor Principal – 65.875,52.- Demais condições na forma do Aditivo.- Araras, 11 de julho de 2.013.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 12,10 Estado R$ 3,44 Ipesp R$ 2,55 Reg.Civil R$ 0,64 Trib.Justiça R$ 0,64 Total R$ 19,37

Av.07.-

(continuação no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9890

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA Nº 002-VERSO.-

Av.07-M.34.606:- PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS:- Pelo r.Ofício datado de 28/03/2014, expedido nos autos do processo nº 1035340-28.2013.8.26.0100, requerido por SCHAHIN ATIVOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A, inscrita no CNPJ sob nº 08.243.607/0001-04, em face de Ivan Fábio de Oliveira Zurita, CPF n. 623.852.408/15 e outros, 12ª Vara Cível - Foro Central Cível, São Paulo, Capital, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Fernando José Cúnico, código 7D7400, prenotado sob n. 77.292, em 28/02/2014, é feita a presente averbação para ficar constando nas matrículas números 29766, 28642, 28691, 29074, 29647, 29649, 30679, 12600, 40457, 40458, 40459, 40460, 40461, 40462, 40463, 40464, 40465, 40468, 40469, 40466, 40467, 5623, 36007, 36008, 39024, 39025, 5519, 5518, 24355, 34605, 34606, 34607, 34609, 4298, 35154, 42894, 39914, 20835 e 38305, a existência de protesto contra alienação de bens, a fim de conferir inequívoca ciência a terceiros a respeito do aludido protesto.- Araras, 01 de Abril de 2014.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 12,59 Estado R$ 3,58 Ipesp R$ 2,65 Reg.Civil R$ 0,66 Trib.Justiça R$ 0,66 Total R$ 20,14

Av.08-M.34.606:- SUSPENSÃO DO PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS:- Em virtude do Ofício n.º 3493/2014 da 17ª Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça de São Paulo, expedido em 29/07/2014, nos autos do Mandado de Segurança n.º 2120112-76.2014.8.26.0000 - Origem n.º 1035340-28.2013.8.26.0100 - 12º V.C. do Foro Central de São Paulo, tendo como impetrante, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA; como impetrado, o MM. Juiz de Direito da 12.ª V.C. do Foro Central da comarca de São Paulo, e como interessado, SCHAHIN ATIVOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIRO S/A, apresentados com requerimento de 29/07/2014, prenotados sob nº 79583, em 30/07/2014, é feita a presente averbação para constar que por r. Despacho proferido em 28/07/2014 pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Relator, Afonso Bráz, foi SUSPENSO liminarmente o cumprimento da ordem de averbação de protesto contra alienação de bens objeto da averbação sob nº 07, desta matrícula, até decisão final.- Araras, 08 de Agosto de 2014.- Eu, , Marco Antonio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 12,59 Estado R$ 3,58 Ipesp R$ 2,65 Reg.Civil R$ 0,66 Trib.Justiça R$ 0,66 Total R$ 20,14

Av.09-M.34.606:- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.- Araras, 19 de Janeiro de 2015.- O credor fiduciário, BANCO BRADESCO S/A, apresentou a notificação feita por este Oficial aos fiduciantes, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, e sua mulher BEATRICE BOLLIGER ZURITA, já qualificados, bem como a certidão comprobatória da não purgação da mora, juntamente com o comprovante do recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, exigido nos termos do artigo 26, § 7º, da Lei 9.514, de 20/11/1.997 (Prenotação nº 80854, de 24/10/2014), razão pela qual fica consolidada a propriedade dos imóveis das matrículas nº 34605, 34606, 34607 e 34609, todas desta Serventia, pelo valor total de R$ 2.979.000,00 (dois milhões, novecentos e setenta e nove mil reais), em nome do fiduciário BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Deus, s/n.º, Osasco, SP.- Eu, , Marco Antonio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 472,42 Estado R$ 134,27 Ipesp R$ 99,46 Reg.Civil R$ 24,86 Trib.Justiça R$ 24,86 Total R$ 755,87

Av.10-M.34.606:- CESSAÇÃO DA SUSPENSÃO DO PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS:- Em virtude do Ofício n.º 5.642/2014 da 17ª Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça de São Paulo, expedido em 23/10/2014, nos autos do Mandado de Segurança n.º 2120112-76.2014.8.26.0000 (nº 2085988-67.2014.8.26.0000 - Origem n.º 0254492-09.2007.8.26.0100) - 12º V.C. do Foro Central de São Paulo, tendo como impetrante, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA; como impetrado, o MM. Juiz de Direito da 12.ª Vara Cível do Foro Central da comarca de São Paulo, e como interessado, SCHAHIN ATIVOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A, prenotado sob nº 81036, em 06/11/2014, é feita a presente averbação para constar que por V. Acordão proferido nos autos de Mandado de Segurança em 15/10/2014 pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Relator, Afonso Bráz, foi, por votação unânime, DENEGADA a segurança, restabelecendo, portanto, o Protesto Contra Alienação de Bens objeto da averbação sob nº 07, desta matrícula.- Araras, 19 de Janeiro de 2015.- Eu, , Marco Antonio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Av.11.-

continua na Ficha nº 003.-

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9812

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

MATRÍCULA **Nº 34.606** | FOLHAS **FICHA 003** | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (CONTINUAÇÃO)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

Av.11-M.34.606:- CANCELAMENTO:- Conforme consta da Escritura Pública de Transação, Quitação, Compra e Venda e Outras Avenças, lavrada no 1º Tabelionato local, no livro 745, páginas 21/32, em data de 21/05/2015, fica CANCELADA a alienação fiduciária objeto do R.05, que deu origem a Consolidação objeto da Av.09 desta matrícula. Prenotação nº 84401 de 26/05/2015.- Araras, 12 de Junho de 2015.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 400,84 Estado R$ 113,92 Ipesp R$ 84,39 Reg.Civil R$ 21,10 Trib.Justiça R$ 21,10 Total R$ 641,35

R.12-M.34.606:- VENDA E COMPRA:- Araras, 12 de Junho de 2015.- Transmitente:- BANCO BRADESCO S/A, inscrita no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Deus, s/n.º, Osasco, SP.- Adquirentes:- IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, economista, portador do RG/SSP/SP nº 5.699.101-0 e do CPF nº 623.852.408-15, e sua mulher BEATRICE BOLLIGER ZURITA, bióloga, portadora do RG/SSP/SP nº 5.601.736-4 e do CPF nº 017.420.078-13, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Praça Pereira Coutinho, nº 40, 9º andar, Bairro Vila Nova Conceição. Título: Compra e Venda. Forma do Título:- Escritura Pública de Transação, Quitação, Compra e Venda e Outras Avenças, lavrada no 1º Tabelionato local, no livro 745, páginas 21/32, em 21/05/2015, prenotada sob nº 84401, em 26/05/2015. Valor:- R$ 134.004,00 (cento e trinta e quatro mil reais).- Valor Tributável Proporcional:- R$ 246.896,72. Condições:- No título consta que a presente transação foi realizada em caráter "ad corpus", ou seja do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo os ora Compradores exigir complemento de área ou abatimento proporcional do preço, transferido-lhes o Vendedor, todo domínio, direitos e ações que tinha e exercia sobre o imóvel.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 1.102,28 Estado R$ 313,26 Ipesp R$ 232,05 Reg.Civil R$ 58,01 Trib.Justiça R$ 58,01 Total R$ 1.763,56

Av.14-M.34.606:- PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS:- Araras, 12 de junho de 2015.- Conforme consta da Escritura Pública de Transação, Quitação, Compra e Venda e Outras Avenças, lavrada no 1º Tabelionato local, no livro 745, páginas 21/32, em data de 21/05/2015, prenotada sob nº 84401, em 26/05/2015, que deu origem ao Registro 12 supra, os ora Compradores declararam que tem ciência das Averbações nºs. 07, 08 e 10 desta matrícula, referentes ao "PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS", os quais permanecem em plena vigor.-- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Av.15-M.34.606:- AJUIZAMENTO DE AÇÃO:- Araras, 19 de novembro de 2015.- Conforme certidão expedida em 22/10/2015, pela Diretora de Serviço do Juízo de Direito da 2ª Vara Cível local, acompanhada por requerimento datado de 27/10/2015, em data de 18/09/2014, foi distribuída a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob nº 1004973-76.2014.8.26.0038/01, entre partes:- requerente:- COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS PROFISSIONAIS DA SAÚDE E EMPRESÁRIOS DE ARARAS E REGIÃO - UNICRED ANHANGUERA, inscrita no CNPJ sob nº 02.647.564/0001-46, com sede nesta cidade, na Rua Marechal Deodoro, nº 294 - Centro, e, requeridos:- 01) IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF nº 623.852.408-15; e, 02) AGROZ - AGRÍCOLA ZURITA S/A, inscrita no CNPJ sob nº 00.766.764/0001-92, com sede nesta cidade, na Estrada Municipal Dr. Fábio da Silva Prado, Km. 13, Elihu Root, cujo valor da causa é de R$ 610.084,89 (seiscentos e dez mil, oitenta e quatro reais e oitenta e nove centavos).- Prenotação nº 86716, em 27/10/2015.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 13,28 Estado R$ 3,77 Ipesp R$ 1,95 Reg.Civil R$ 0,70 Trib.Justiça R$ 0,91 M.P. R$ 0,64 Total R$ 21,25

Av.16-M.34.606:- CANCELAMENTO:- Araras, 25 de fevereiro de 2016.- Em virtude do requerimento datado de

(continua no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9821

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA Nº 002-VERSO.-

10/02/2016, acompanhado por cópia da r. Decisão proferida em 09/11/2015, pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Thomaz Correa Farqui, assinada digitalmente - código D720A5 e demais peças extraídas dos autos do processo n. 1004973-76.2014.8.26.0038/01, 2ª Vara Cível local, prenotados sob n. 88363, em 23/02/2016, é feito o presente ato para fins de CANCELAMENTO da averbação sob n. 15, desta matrícula, referente ao ajuizamento da ação em virtude da extinção da mesma.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 14,72 Estado R$ 4,18 Ipesp R$ 2,16 Reg.Civil R$ 0,77 Trib.Justiça R$ 1,01 M.P. R$ 0,71 Total R$ 23,55

Av.17-M.34.606:- AJUIZAMENTO DE AÇÃO:- Araras, 19 de abril de 2016.- Conforme certidão expedida em 11/04/2016, pelo Diretor de Serviço do Juízo de Direito da 3ª Vara Cível local, assinada digitalmente - código 11FD595, acompanhada por requerimento datado de 14/04/2016, foi distribuída no dia 07/01/2016 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob n 1007160-23.2015.8.26.0038, entre partes:- exequente:- BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ sob n 00.000.000/4247-14, e, executados:- 01) AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, CNPJ sob n 05.596.908/0001-23; e, 02) IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF n 623.852.408-15, cujo valor da causa é de R$ 6.845.285,22 (seis milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil, duzentos e oitenta e cinco reais e vinte e dois centavos).- Prenotação n 89538, em 15/04/2016.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 14,72 Estado R$ 4,18 Ipesp R$ 2,16 Reg.Civil R$ 0,77 Trib.Justiça R$ 1,01 M.P. R$ 0,71 Total R$ 23,55

Av.18-M.34.606:- AJUIZAMENTO DE AÇÃO:- Araras, 14 de julho de 2016.- Conforme certidão expedida em 08/06/2015, pelo Diretor de Serviço do Juízo de Direito da 1.ª Vara Cível local, assinada digitalmente - código 9B39CD, acompanhada por requerimento datado de 11/07/2016, foi distribuída no dia 01/06/2015, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob n.º 1002877-54.2015.8.26.0038, entre partes:- exequente:- CÉSAR CAMPANHA, CPF n.º 107.615.358-53; e, executados:- 01) BEATRICE BOLLIGER ZURITA, CPF n.º 017.420.078-13; e, 02) IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF n.º 623.852.408-15, cujo valor da causa é de R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais).- Prenotação nº 91179, em 11/07/2016.- Eu, Marco Antônio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 14,72 Estado R$ 4,18 Ipesp R$ 2,16 Reg.Civil R$ 0,77 Trib.Justiça R$ 1,01 M.P. R$ 0,71 Total R$ 23,55

R.19-M.34.606:- PENHORA.- O imóvel desta matrícula, foi penhorado para garantir a execução de dívida no valor de R$ 101.596.108,21 (cento e um milhões, quinhentos e noventa e seis mil, cento e oito reais e vinte e um centavos), conforme certidão para registro de Penhora Online, protocolo PH000136209, expedida em 29/08/2016, as 15:57:33 hs, pelo 7º Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, São Paulo, dos autos da ação de execução civil, processo n. 1010986-052014, prenotada sob nº 92221, em 29/08/2016, tendo como exequente, ERBA PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ sob nº 17.820.679/0001-68, como executados, 01) AGROZ - AGRÍCOLA ZURITA S/A, CNPJ sob nº 00.766.764/0001-92; 02) AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, CNPJ sob nº 05.596.908/0001-23; 03) IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF nº 623.852.408-15; e, como terceiro, BANCO PINE S/A, CNPJ sob nº 62.144.175/0001-20.- Nomeado fiel depositário o executado Ivan Fábio de Oliveira Zurita.- Araras, 25 de outubro de 2016.- Eu, Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antônio Roberto de Souza Valle.- Rogério Natal Uccella
Substituto

Oficial R$ 1.603,14 Estado R$ 455,63 Ipesp R$ 234,90 Reg.Civil R$ 84,38 Trib.Justiça R$ 110,03 M.P. R$ 76,95 Total R$ 2.565,03

R.20-M.34.606:- PENHORA:- Os imóveis matriculados sob ns. 34605, 34606, 34607 e 34609, foram penhorados para garantir a execução de dívida no valor de R$ 661.722,51 (seiscentos e sessenta e um mil, setecentos e vinte e dois reais e cinquenta e um centavos), conforme certidão para registro de Penhora Online,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

MATRÍCULA
Nº 34.606
FOLHAS
FICHA 004

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL
(CONTINUAÇÃO)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

protocolo PH000144861, expedida em 15/11/2016, as 14:06:04 hs, pelo 1º Ofício local, dos autos da ação de execução, processo n. 01006581-12201482660038, prenotada sob nº 93413, em 16/11/2016, tendo como exequente, BANCO BRADESCO S/A, CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, e como executados, 01) BEATRICE BOLLIGER ZURITA, CPF nº 017.420.078-13; e, 02) IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF nº 623.852.408-15.- Os executados foram nomeados depositários dos imóveis.- Araras, 30 de novembro de 2016.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____ Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 202,56 Estado R$ 57,57 Ipesp R$ 29,68 Reg.Civil R$ 10,66 Trib.Justiça R$ 13,90 M.P. R$ 9,72 Total R$ 324,09

R.21-M.34.606 - PENHORA.- Os imóveis matriculados sob ns. 34605, 34606, 34607 e 34609, foram penhorados para garantir a execução de dívida no valor de R$ 1.362.714,07 (um milhão, trezentos e sessenta e dois mil, setecentos e quatorze reais e sete centavos), conforme certidão de Penhora Online, protocolo PH000164550, expedida em 19/05/2017, as 14:06:34 hs, pelo 31º Ofício Cível, Foro Central, São Paulo, dos da ação de execução, processo nº 11141889220148260100, prenotada sob nº 96454, em 19/05/2017, tendo como exequente, BANCO BRADESCO S/A, CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, e como executados, 01) IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF nº 623.852.408-15; 02) BEATRICE BOLLIGER ZURITA, CPF nº 017.420.078-13; e, 03) DANIELA ZURITA, CPF nº 232.239.658-31.- Os executados Ivan Fábio de Oliveira Zurita e Beatrice Bolliger Zurita, foram nomeados depositários dos imóveis.- Araras, 30 de maio de 2017.- Eu, Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____ Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 260,07 Estado R$ 73,92 Ipesp R$ 50,59 Reg.Civil R$ 13,69 Trib.Justiça R$ 17,85 M.P. R$ 12,48 Total R$ 428,60

CERTIDÃO

CERTIFICO que esta cópia tem valor de certidão, conforme faculta o § 1º, do artigo 19, da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, expressando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES, até o dia útil imediatamente anterior à presente data. Serve a presente como certidão VINTENÁRIA no caso da abertura da matrícula ou registro anterior ter sido feito há mais de 20 anos (Prov. 20/93 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DJE de 11/11/1991, que alterou o item 47 do cap. XX das Normas de Serviço da mesma Corregedoria). **CERTIFICO** mais e finalmente, que o último ato praticado na matrícula a que alude a presente certidão é o constante do REGISTRO nº 21. O referido é verdade e dá fé. Araras, 10 de outubro de 2017.

Dijilianes Lucas Ramos - Escrevente

EMOLUMENTOS E RECOLHIMENTOS
Valor cobrado pela Certidão:

Secretaria	30	29,93
Estado	30	8,51
Carteira	30	5,82
Registro Civil	30	1,58
M.P.	30	1,44
Tribunal Justiça	30	2,05
TOTAL	30	49,33

Custas ao Estado e Contribuição Previdenciária recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil, Tribunal de Justiça e Ministério Público repassados aos órgãos arrecadadores.

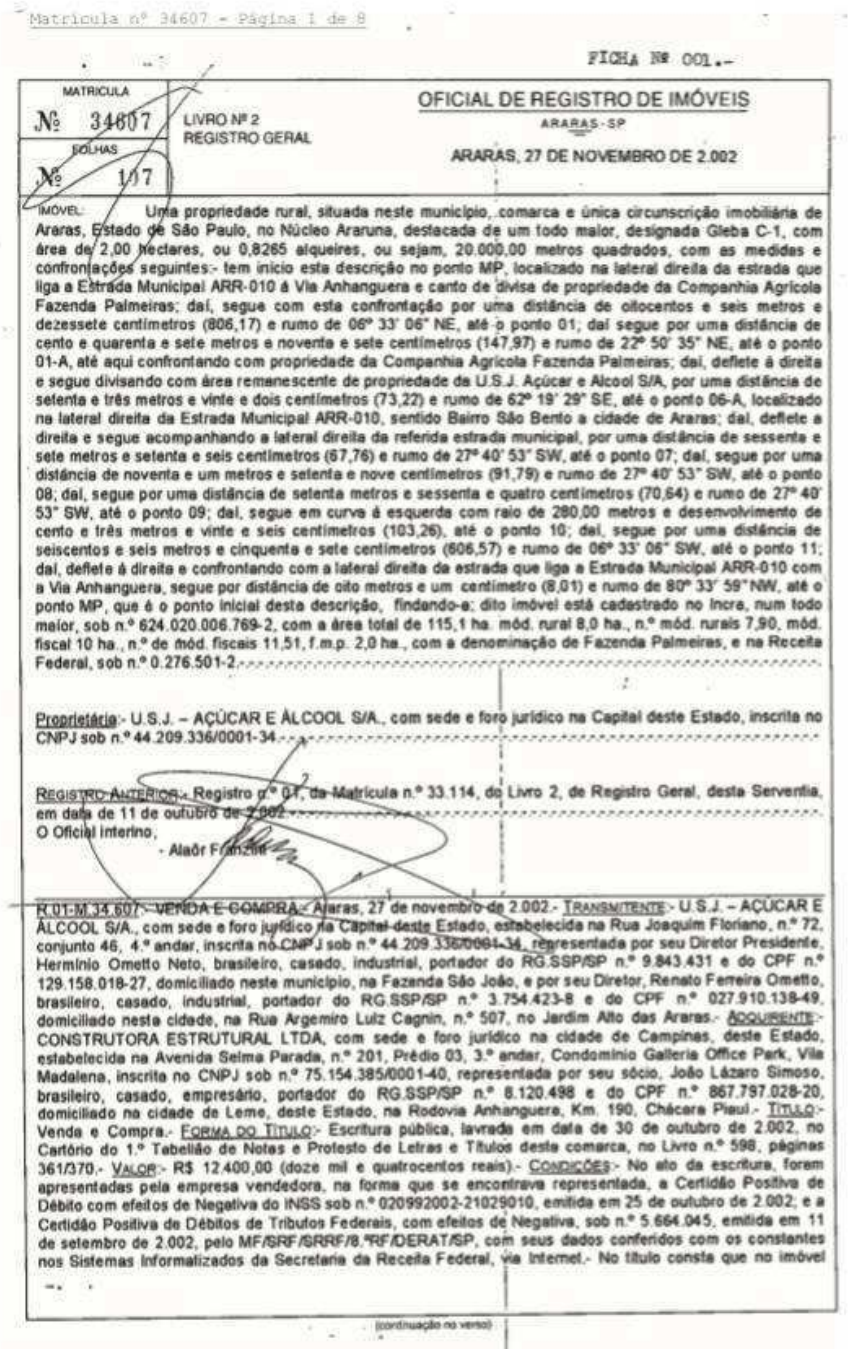
(continua no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9814

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Matrícula nº 34607 - Página 1 de 8

FICHA Nº 001.-

MATRÍCULA Nº 34607 | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL | FOLHAS Nº 107

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

ARARAS, 27 DE NOVEMBRO DE 2.002

IMÓVEL: Uma propriedade rural, situada neste município, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, no Núcleo Araruna, destacada de um todo maior, designada Gleba C-1, com área de 2,00 hectares, ou 0,8265 alqueires, ou sejam, 20.000,00 metros quadrados, com as medidas e confrontações seguintes:- tem início esta descrição no ponto MP, localizado na lateral direita da estrada que liga a Estrada Municipal ARR-010 à Via Anhanguera e canto de divisa de propriedade da Companhia Agrícola Fazenda Palmeiras; daí, segue com esta confrontação por uma distância de oitocentos e seis metros e dezessete centímetros (806,17) e rumo de 06º 33' 06" NE, até o ponto 01; daí segue por uma distância de cento e quarenta e sete metros e noventa e sete centímetros (147,97) e rumo de 22º 50' 35" NE, até o ponto 01-A, até aqui confrontando com propriedade da Companhia Agrícola Fazenda Palmeiras; daí, deflete à direita e segue divisando com área remanescente de propriedade da U.S.J. Açúcar e Álcool S/A, por uma distância de setenta e três metros e vinte e dois centímetros (73,22) e rumo de 62º 19' 29" SE, até o ponto 06-A, localizado na lateral direita da Estrada Municipal ARR-010, sentido Bairro São Bento a cidade de Araras; daí, deflete a direita e segue acompanhando a lateral direita da referida estrada municipal, por uma distância de sessenta e sete metros e setenta e seis centímetros (67,76) e rumo de 27º 40' 53" SW, até o ponto 07; daí, segue por uma distância de noventa e um metros e setenta e nove centímetros (91,79) e rumo de 27º 40' 53" SW, até o ponto 08; daí, segue por uma distância de setenta metros e sessenta e quatro centímetros (70,64) e rumo de 27º 40' 53" SW, até o ponto 09; daí, segue em curva à esquerda com raio de 280,00 metros e desenvolvimento de cento e três metros e vinte e seis centímetros (103,26), até o ponto 10; daí, segue por uma distância de seiscentos e seis metros e cinquenta e sete centímetros (606,57) e rumo de 06º 33' 06" SW, até o ponto 11; daí, deflete à direita e confrontando com a lateral direita da estrada que liga a Estrada Municipal ARR-010 com a Via Anhanguera, segue por distância de oito metros e um centímetro (8,01) e rumo de 80º 33' 59" NW, até o ponto MP, que é o ponto inicial desta descrição, findando-se; dito imóvel está cadastrado no Incra, num todo maior, sob n.º 624.020.006.769-2, com a área total de 115,1 ha. mód. rural 8,0 ha., n.º mód. rurais 7,90, mód. fiscal 10 ha., n.º de mód. fiscais 11,51, f.m.p. 2,0 ha., com a denominação de Fazenda Palmeiras, e na Receita Federal, sob n.º 0.276.501-2.-

Proprietária:- U.S.J. – AÇÚCAR E ÁLCOOL S/A., com sede e foro jurídico na Capital deste Estado, inscrita no CNPJ sob n.º 44.209.336/0001-34.-

REGISTRO ANTERIOR:- Registro n.º 01, da Matrícula n.º 33.114, do Livro 2, de Registro Geral, desta Serventia, em data de 11 de outubro de 2.002.-
O Oficial Interino,
- Alaôr Franzini -

R.01-M.34.607:- VENDA E COMPRA.- Araras, 27 de novembro de 2.002.- TRANSMITENTE:- U.S.J. – AÇÚCAR E ÁLCOOL S/A., com sede e foro jurídico na Capital deste Estado, estabelecida na Rua Joaquim Floriano, n.º 72, conjunto 46, 4.º andar, inscrita no CNPJ sob n.º 44.209.336/0001-34, representada por seu Diretor Presidente, Hermínio Ometto Neto, brasileiro, casado, industrial, portador do RG.SSP/SP n.º 9.843.431 e do CPF n.º 129.158.018-27, domiciliado neste município, na Fazenda São João, e por seu Diretor, Renato Ferreira Ometto, brasileiro, casado, industrial, portador do RG.SSP/SP n.º 3.754.423-8 e do CPF n.º 027.910.138-49, domiciliado nesta cidade, na Rua Argemiro Luiz Cagnin, n.º 507, no Jardim Alto das Araras.- ADQUIRENTE:- CONSTRUTORA ESTRUTURAL LTDA, com sede e foro jurídico na cidade de Campinas, deste Estado, estabelecida na Avenida Selma Parada, n.º 201, Prédio 03, 3.º andar, Condomínio Galleria Office Park, Vila Madalena, inscrita no CNPJ sob n.º 75.154.385/0001-40, representada por seu sócio, João Lázaro Simoso, brasileiro, casado, empresário, portador do RG.SSP/SP n.º 8.120.498 e do CPF n.º 867.797.028-20, domiciliado na cidade de Leme, deste Estado, na Rodovia Anhanguera, Km. 190, Chácara Pieul.- TÍTULO:- Venda e Compra.- FORMA DO TÍTULO:- Escritura pública, lavrada em data de 30 de outubro de 2.002, no Cartório do 1.º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos desta comarca, no Livro n.º 598, páginas 361/370.- VALOR:- R$ 12.400,00 (doze mil e quatrocentos reais).- CONDIÇÕES:- No ato da escritura, foram apresentadas pela empresa vendedora, na forma que se encontrava representada, a Certidão Positiva de Débito com efeitos de Negativa do INSS sob n.º 020992002-21029010, emitida em 25 de outubro de 2.002; e a Certidão Positiva de Débitos de Tributos Federais, com efeitos de Negativa, sob n.º 5.664.045, emitida em 11 de setembro de 2.002, pelo MF/SRF/SRRF/8.ºRF/DERAT/SP, com seus dados conferidos com os constantes nos Sistemas Informatizados da Secretaria da Receita Federal, via Internet.- No título consta que no imóvel

(continuação no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9814

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Matrícula nº 34607 - Página 2 de 8

FICHA Nº 001-VERSO.-

constante desta matrícula, existe uma faixa de terra para livre trânsito de pessoas e veículos, que a compradora tomou ciência, se obrigando e se comprometendo a respeitá-la, faixa essa que possui a seguinte descrição perimétrica:- inicia-se no marco 01, deste ponto segue em linha reta no rumo de 22º 50' 35" NE e na distância de oito metros e sessenta e nove centímetros (8,69), até encontrar o ponto A; desse ponto defiete à direita e segue em linha reta no rumo de 89º 11' 11" SE e na distância de trinta metros e sessenta e cinco centímetros (30,65), até encontrar o ponto B; deste ponto segue em curva de concordância formada por um raio de 25,00 metros e desenvolvimento de vinte e quatro metros e vinte e oito centímetros (24,28), até encontrar o ponto C; deste ponto segue em curva de concordância formada por um raio de 27,00 metros e desenvolvimento de vinte e um metros e cinquenta e cinco centímetros (21,55), até encontrar o ponto D; deste ponto segue em curva de concordância formada por um raio de 25,00 metros e desenvolvimento de vinte e três metros e vinte e dois centímetros (23,22), até encontrar o ponto 07; deste ponto segue em linha reta no rumo de 27º 40' 53" SW e na distância de noventa e um metros e setenta e nove centímetros (91,79), até encontrar o marco 08; deste ponto segue em curva de concordância formada por um raio de 25,00 metros e desenvolvimento de cinquenta metros e noventa e nove centímetros (50,99), até encontrar o ponto E; deste ponto segue em linha reta no rumo de 89º 11' 11" NW e na distância de vinte e seis metros e sessenta centímetros (26,60), até encontrar o ponto F; deste ponto segue em linha reta no rumo de 06º 33' 06" NE e distância de sessenta e oito centímetros (0,68), até encontrar o marco inicial 01, perfazendo um total de 1.581,30 metros quadrados.- Eu, , Erasmo Faxina, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial interino,

- Alaôr Francisco

OFICIAL R$ 260,50
ESTADO R$ 83,36
IPESP R$ 52,10
TOTAL R$ 395,96
Selos p/ por verba

Av.02-M.34.607:- INCRA.- Conforme consta no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural 2003/2004/2005, expedido pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário - MDA; Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, o imóvel desta matrícula, está cadastrado num todo maior sob nº 950.017.493.384-2, com área total de 46,3000 ha, módulo fiscal 10,0 ha., nº de módulos fiscais 4,6300, e fm p. 2,0000 ha, com a denominação de USINA PALMEIRAS.- Araras, 10 de outubro de 2.008.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, - Antonio Roberto de Souza Valle.-

R.03-M.34.607:- PROMESSA DE VENDA E COMPRA:- Araras, 10 de outubro de 2.008.- Compromissária Vendedora:- CONSTRUTORA ESTRUTURAL LTDA., com sede em São Paulo, a Rua Minas de Prata, nº 30, Conjunto 91, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob nº 75.154.385/0001-40.- Compromissário Comprador:- IVAN FABIO DE OLIVEIRA ZURITA, economista, portador do RG/SP 5.699.101 e do CPF 623.852.408-15, casado em comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, com BEATRICE BOLLIGER ZURITA, bióloga, portadora do RG/SP 5.601.736 e do CPF 017.420.078-13, domiciliado neste município, na Fazenda Santa Cruz.- Título:- Promessa de Venda e Compra.- Forma do Título:- Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, assinado nesta cidade, em 25 de agosto de 2.008, prenotado sob nº 42.248, em 22.09.2008.- Valor:- R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).- O valor da presente promessa refere-se ao imóvel desta matrícula, e aos das matrículas nºs. 34.605, 34.606 e 34.609, e foram pagos da seguinte forma:- R$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais), em 10 de setembro de 2.008; e, R$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais), em 10 de maio de 2.009, não incidindo sobre as parcelas, juros, correção ou qualquer outro tipo de atualização monetária; caso o Comprador deixe de efetuar o pagamento do preço, nos seus respectivos vencimentos, promoverá a Vendedora sua prévia interpelação para que o Comprador venha a purgar a mora, no prazo de quinze dias, contados do recebimento da interpelação, efetuando o pagamento do principal, dos juros de 1% ao mês, da multa moratória de 10%, das custas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em 20% sobre o débito vencido e não pago, na hipótese de ajuizamento de interpelação por via judicial.- O compromisso foi celebrado com a condição de irrevogabilidade e irretratabilidade.- Demais condições, na forma do instrumento.- Condições:- Foram apresentadas pela Compromissária vendedora, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos as Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros sob nº 002702008-21200385, emitida em 10.09.2008, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; e a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União sob nº C669.1927.1382.B260, emitida via internet, as 11:55:40 horas do dia 04.09.2008, pela Procuradoria - Geral da Fazenda Nacional; Secretaria da Receita Federal do Brasil.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, - Antonio Roberto de Souza Valle.-

OFICIAL R$ 374,39; ESTADO R$ 108,41; IPESP R$ 78,82; R.CIVIL R$ 19,70; T.J. R$ 19,70; TOTAL R$ 599,02

R.04.-

(continua às fls. 107-A)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA Nº 002.-

MATRÍCULA Nº 34.607 | FOLHAS Nº 107-A

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL
(Continuação)

R.04-M.34.607:- VENDA E COMPRA:- Araras, 26 de outubro de 2.010.- Transmitente:- CONSTRUTORA ESTRUTURAL LTDA., com sede em São Paulo, a Rua Minas de Prata, nº 30, Conjunto 91, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob nº 75.154.385/0001-40.- Adquirente:- IVAN FABIO DE OLIVEIRA ZURITA, empresario, portador do RG/SP 5.699.101-0 e do CPF 623.852.408-15, casado em comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, com BEATRICE BOLLIGER ZURITA, bióloga, portadora do RG/SP 5.601.736 e do CPF 017.420.078-13, brasileiro, domiciliado na Avenida Dr. Chucri Zaidan, n. 246, 18º andar, Morumbi, São Paulo, SP.- Título:- Venda e Compra.- Forma do Título:- Escritura pública de venda e compra, lavrada nas notas do 14º Tabelião de Notas – São Paulo, SP., em data de 03 de setembro de 2010, livro 3.271, páginas 002/010, prenotada sob nº 55.362, em 19.10.2010.- Valor:- R$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais).- Condições:- A presente venda foi feita "Ad Corpus" e em cumprimento ao instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra objeto do registro 03 da presente.- Eu, Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____ - Antonio Roberto de Souza Valle -

OFICIAL R$ 909,40; EST. R$ 258,46; IPESP R$ 191,45; R.CIVIL R$ 47,87; T.J R$ 47,87; TOTAL R$ 1.455,05

R.05-M.34.607:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:- Araras, 26 de Julho de 2011.- Os proprietários, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, como emitente e sua mulher, BEATRICE BOLLIGER ZURITA, como terceira garantidora, já qualificados, CONSTITUÍRAM o imóvel desta matrícula e os das matrículas 34.605, 34.606 e 34.608, em PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA, a favor de BANCO BRADESCO S/A, com CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Osasco, nos termos da Cédula de Crédito Bancário Crédito Pessoal 237/2574/29072011-1, prenotada sob nº 60638, em 26/07/2011, emitida na cidade de São Paulo, em 22.07.2011, com vencimento para 29/07/2016, como garantia do pagamento de R$ 2.500.000,00, pagável na cidade de São Paulo, em 60 parcelas mensais, com vencimento da primeira parcela em 29/08/2011 e o da última parcela em 29/07/2016, tendo como Encargos Pó-fixados - Taxa de juros 0,53% a.m.; Taxa de juros 6,51% a.a.; demais condições, na forma da cédula, ficando a posse do imóvel desdobrada, tornando-se o emitente e a terceira garantidora, Ivan Fábio de Oliveira Zurita, e sua mulher, Beatrice Bolliger Zurita, fiduciantes e possuidores diretos e a Credora Banco Bradesco S/A., fiduciária e possuidora indireta.- Para fins do leilão extrajudicial, as partes estabeleceram que o valor da avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente é de R$ 2.979.000,00. Prazo de carência: 15 (quinze) dias de carência, fixado livremente pelas partes, para efetuar o pagamento do débito, acrescido dos encargos contratuais e legais. Demais Condições, na forma da cédula. Eu, _____, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 1.220,29 Estado R$ 346,02 Ipesp R$ 256,91 Reg.Civil R$ 64,23 Trib.Justiça R$ 64,23 Total R$ 1.952,48

Av.06-M.34.607:- ADITIVO.- Averbação do Aditivo a Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo Pessoal nº 237/2574/29072011-1, assinado em São Paulo, em 24/06/2013, prenotado sob nº 74007, em 04/07/2013, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes resolveram aditar a Cédula objeto do Registro nº 07 da matrícula 34.605, Registro 05 da matrícula 34.606, Registro 05 da matrícula 34.607 e Registro 05 da matrícula 34.609, sendo o saldo devedor do emitente na data do aditivo em R$ 1.985.378,44, realocando as parcelas com vencimento nas datas 29/04/2013, 29/05/2013, 01/07/2013, para o final do fluxo de pagamento atualmente em vigor, razão pela qual seus vencimentos serão alterados respectivamente para as datas de 29/08/2016, 29/09/2016 e 31/10/2016, portanto, passando a valer, a partir da data do aditivo as seguintes condições de pagamento: Parc. 001 – Vencto. 29/07/2013 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 002 – Vencto. 29/08/2013 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 003 – Vencto. 30/09/2013 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 004 – Vencto. 29/10/2013 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 005 – Vencto. 29/11/2013 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 006 – Vencto. 30/12/2013 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 007 – Vencto. 29/01/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 008 – Vencto. 28/02/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 009 – Vencto. 31/03/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 010 – Vencto. 29/04/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 011 – Vencto. 29/05/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 012 – Vencto. 30/06/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 013 – Vencto. 29/07/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 014 – Vencto. 29/08/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 015 – Vencto. 29/09/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 016 – Vencto.

(continuação no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9814

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA Nº 002-VERSO.-

29/10/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 017 – Vencto. 01/12/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 018 – Vencto. 29/12/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 019 – Vencto. 29/01/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 020 – Vencto. 02/03/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 021 – Vencto. 30/03/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 022 – Vencto. 29/04/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 023 – Vencto. 29/05/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 024 – Vencto. 29/06/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 025 – Vencto. 29/07/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 026 – Vencto. 31/08/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 027 – Vencto. 29/09/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 028 – Vencto. 29/10/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 029 – Vencto. 30/11/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 030 – Vencto. 29/12/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 031 – Vencto. 29/01/2016 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 032 – Vencto. 29/02/2016 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 033 – Vencto. 29/03/2016 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 034 – Vencto. 29/04/2016 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 035 – Vencto. 30/05/2016 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 036 – Vencto. 29/06/2016 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 037 – Vencto. 29/07/2016 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 038 – Vencto. 29/08/2016 – Valor Principal – 61.741,01; Parc. 039 – Vencto. 29/09/2016 – Valor Principal – 60.553,44; Parc. 040 – Vencto. 31/10/2016 – Valor Principal – 65.875,52.- Demais condições, na forma do Aditivo.- Araras, 11 de julho de 2.013.- Eu, , José Roberto de Oliveira França, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 12,10 Estado R$ 3,44 Ipesp R$ 2,55 Reg.Civil R$ 0,84 Trib.Justiça R$ 0,54 Total R$ 19,37

Av.07-M.34.607:- PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS:- Pelo r.Ofício datado de 28/03/2014, expedido nos autos do processo nº 1035340-28.2013.8.26.0100, requerido por SCHAHIN ATIVOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A, inscrita no CNPJ sob nº 08.243.607/0001-04, em face de Ivan Fábio de Oliveira Zurita, CPF n. 623.852.408/15 e outros, 12ª Vara Cível - Foro Central Cível, São Paulo, Capital, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Fernando José Cúnico, código 7D7400, prenotado sob n. 77.292, em 28/02/2014, é feita a presente averbação para ficar constando nas matrículas números 29766, 28642, 28691, 29074, 29647, 29649, 35879, 12600, 40457, 40458, 40459, 40460, 40461, 40462, 40463, 40464, 40465, 40468, 40469, 40466, 40467, 5623, 36007, 36008, 39024, 39025, 5519, 5518, 24355, 34605, 34606, 34607, 34609, 4208, 35154, 42894, 39914, 20835 e 38305, a existência de protesto contra alienação de bens, a fim de conferir inequívoca ciência a terceiros a respeito do aludido protesto.- Araras, 01 de Abril de 2014.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 12,59 Estado R$ 3,58 Ipesp R$ 2,65 Reg.Civil R$ 0,66 Trib.Justiça R$ 0,66 Total R$ 20,14

Av.08-M.34.607:- SUSPENSÃO DO PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS:- Em virtude do Ofício n.º 3493/2014 da 17ª Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça de São Paulo, expedido em 29/07/2014, nos autos do Mandado de Segurança n.º 2120112-76.2014.8.26.0000 - Origem n.º 1035340-28.2013.8.26.0100 - 12º V.C. do Foro Central de São Paulo, tendo como impetrante, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA; como impetrado, o MM. Juiz de Direito da 12.ª V.C. do Foro Central da comarca de São Paulo, e como interessado, SCHAHIN ATIVOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIRO S/A, apresentados com requerimento de 29/07/2014, prenotados sob nº 79583, em 30/07/2014, é feita a presente averbação para constar que por r. Despacho proferido em 28/07/2014 pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Relator, Afonso Bráz, foi SUSPENSO liminarmente o cumprimento da ordem de averbação de protesto contra alienação de bens, objeto da averbação sob nº 07, desta matrícula, até decisão final.- Araras, 08 de Agosto de 2014.- Eu, , Marco Antonio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 12,59 Estado R$ 3,58 Ipesp R$ 2,65 Reg.Civil R$ 0,66 Trib.Justiça R$ 0,66 Total R$ 20,14

Av.09-M.34.607:- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.- Araras, 19 de Janeiro de 2015.- O credor fiduciário, BANCO BRADESCO S/A, apresentou a notificação feita por este Oficial aos fiduciantes, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, e sua mulher BEATRICE BOLLIGER ZURITA, já qualificados, bem como a certidão comprobatória da não purgação da mora, juntamente com o comprovante do recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, exigido nos termos do artigo 26, § 7º, da Lei 9.514, de 20/11/1.997 (Prenotação nº 80854, de 24/10/2014), razão pela qual fica consolidada a propriedade dos imóveis das matrículas nº 34605,

continua na Ficha 003.-

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9810

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

MATRÍCULA Nº 34.607 | FOLHAS FICHA 003 | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (CONTINUAÇÃO) | OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAS - SP

34606, 34607 e 34608, todas desta Serventia, pelo valor total de R$ 2.979.000,00 (dois milhões, novecentos e setenta e nove mil reais), em nome do fiduciário BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Deus, s/n.º, Osasco, SP.- Eu, M A Jorzenon, Marco Antonio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 472,42 Estado R$ 134,27 Ipesp R$ 99,46 Reg.Civil R$ 24,86 Trib.Justiça R$ 24,86 Total R$ 755,87

Av.10-M.34.607:- CESSAÇÃO DA SUSPENSÃO DO PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS:- Em virtude do Ofício n.º 5.642/2014 da 17ª Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça de São Paulo, expedido em 23/10/2014, nos autos do Mandado de Segurança n.º 2120112-76.2014.8.26.0000 (nº 2085988-67.2014.8.26.0000 - Origem n.º 0254492-08.2007.8.26.0100) - 12ª V.C. do Foro Central de São Paulo, tendo como impetrante, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA; como impetrado, o MM. Juiz de Direito da 12.ª Vara Cível do Foro Central da comarca de São Paulo, e como interessado, SCHAHIN ATIVOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A, prenotado sob nº 81036, em 06/11/2014, é feita a presente averbação para constar que por V. Acordão proferido nos autos de Mandado de Segurança em 15/10/2014 pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Relator, Afonso Bráz, foi, por votação unânime, DENEGADA a segurança, restabelecendo, portanto, o Protesto Contra Alienação de Bens objeto da averbação sob nº 07, desta matrícula.- Araras, 19 de Janeiro de 2015.- Eu, M A Jorzenon, Marco Antonio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Av.11-M.34.607:- CANCELAMENTO:- Conforme consta da Escritura Pública de Transação, Quitação, Compra e Venda e Outras Avenças, lavrada no 1º Tabelionato local, no livro 745, páginas 21/32, em data de 21/05/2015, fica CANCELADA a alienação fiduciária objeto do R.05, que deu origem a Consolidação objeto da Av.09 desta matrícula.- Prenotação nº 84401, de 26/05/2015.- Araras, 12 de Junho de 2015.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 400,84 Estado R$ 113,92 Ipesp R$ 84,39 Reg.Civil R$ 21,10 Trib.Justiça R$ 21,10 Total R$ 641,35

R.12-M.34.607:- VENDA E COMPRA:- VENDA E COMPRA.- Araras, 12 de Junho de 2015.- Transmitente:- BANCO BRADESCO S/A, inscrita no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Deus, s/n.º, Osasco, SP.- Adquirentes:- IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, economista, portador do RG/SSP/SP nº 5.699.101-8 e do CPF nº 623.852.408-15, e sua mulher BEATRICE BOLLIGER ZURITA, bióloga, portadora do RG/SSP/SP nº 5.601.736-4 e do CPF nº 017.420.078-13, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Praça Pereira Coutinho, nº 40, 9º andar, Bairro Vila Nova Conceição.- Título: Compra e Venda.- Forma do Título:- Escritura Pública de Transação, Quitação, Compra e Venda e Outras Avenças, lavrada no 1º Tabelionato local, no livro 745, páginas 21/32, em 21/05/2015, prenotada sob nº 84401, em 26/05/2015.- Valor:- R$ 68.204,60 (sessenta e oito mil, duzentos e quatro reais e sessenta centavos).- Valor Tributável Proporcional:- R$ 125.664,10.- Condições:- No título consta que a presente transação foi realizada em caráter "ad corpus", ou seja do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo os ora Compradores exigir complemento de área ou abatimento proporcional do preço, transferindo-lhes o Vendedor, todo domínio, direitos e ações que tinha e exercia sobre o imóvel.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 775,91 Estado R$ 220,52 Ipesp R$ 163,35 Reg.Civil R$ 40,83 Trib.Justiça R$ 40,83 Total R$ 1.241,44

Av.14-M.34.607:- PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS:- Araras, 12 de Junho de 2015.- Conforme consta da Escritura Pública de Transação, Quitação, Compra e Venda e Outras Avenças, lavrada no 1º Tabelionato local, no livro 745, páginas 21/32, em data de 21/05/2015, prenotada sob nº 84401, em

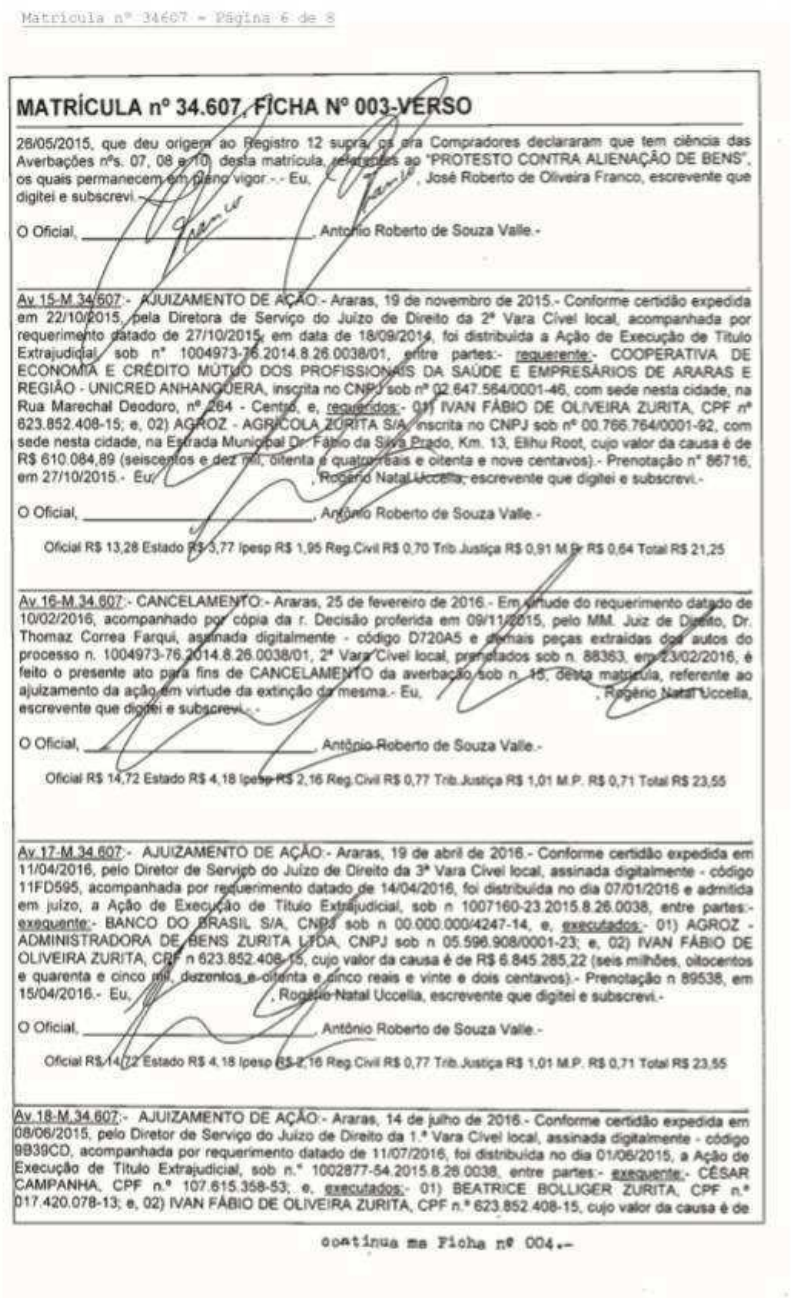
(continua no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9841

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Matrícula nº 34607 - Página 6 de 8

MATRÍCULA nº 34.607, FICHA Nº 003-VERSO

26/05/2015, que deu origem ao Registro 12 supra, os ora Compradores declararam que tem ciência das Averbações nºs. 07, 08 e 10, desta matrícula, relativas ao "PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS", os quais permanecem em pleno vigor.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____. Antonio Roberto de Souza Valle.-

Av.15-M.34.607:- AJUIZAMENTO DE AÇÃO:- Araras, 19 de novembro de 2015.- Conforme certidão expedida em 22/10/2015, pela Diretora de Serviço do Juízo de Direito da 2ª Vara Cível local, acompanhada por requerimento datado de 27/10/2015, em data de 18/09/2014, foi distribuída a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob nº 1004973-76.2014.8.26.0038/01, entre partes:- requerente:- COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS PROFISSIONAIS DA SAÚDE E EMPRESÁRIOS DE ARARAS E REGIÃO - UNICRED ANHANGUERA, inscrita no CNPJ sob nº 02.647.564/0001-46, com sede nesta cidade, na Rua Marechal Deodoro, nº 264 - Centro, e, requeridos:- 01) IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF nº 623.852.408-15; e, 02) AGROZ - AGRÍCOLA ZURITA S/A, inscrita no CNPJ sob nº 00.766.764/0001-92, com sede nesta cidade, na Estrada Municipal Dr. Fábio da Silva Prado, Km. 13, Elihu Root, cujo valor da causa é de R$ 610.084,89 (seiscentos e dez mil, oitenta e quatro reais e oitenta e nove centavos).- Prenotação nº 86716, em 27/10/2015.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____. Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 13,28 Estado R$ 8,77 Ipesp R$ 1,95 Reg.Civil R$ 0,70 Trib.Justiça R$ 0,91 M.P. R$ 0,64 Total R$ 21,25

Av.16-M.34.607:- CANCELAMENTO:- Araras, 25 de fevereiro de 2016.- Em virtude do requerimento datado de 10/02/2016, acompanhado por cópia da r. Decisão proferida em 09/11/2015, pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Thomaz Correa Farqui, assinada digitalmente - código D720A5 e demais peças extraídas dos autos do processo n. 1004973-76.2014.8.26.0038/01, 2ª Vara Cível local, prenotados sob n. 88363, em 23/02/2016, é feito o presente ato para fins de CANCELAMENTO da averbação sob n. 15, desta matrícula, referente ao ajuizamento da ação em virtude da extinção da mesma.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____. Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 14,72 Estado R$ 4,18 Ipesp R$ 2,16 Reg.Civil R$ 0,77 Trib.Justiça R$ 1,01 M.P. R$ 0,71 Total R$ 23,55

Av.17-M.34.607:- AJUIZAMENTO DE AÇÃO:- Araras, 19 de abril de 2016.- Conforme certidão expedida em 11/04/2016, pelo Diretor de Serviço do Juízo de Direito da 3ª Vara Cível local, assinada digitalmente - código 11FD595, acompanhada por requerimento datado de 14/04/2016, foi distribuída no dia 07/01/2016 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob n 1007160-23.2015.8.26.0038, entre partes:- exequente:- BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ sob n 00.000.000/4247-14, e, executados:- 01) AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, CNPJ sob n 05.596.908/0001-23; e, 02) IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF n 623.852.408-15, cujo valor da causa é de R$ 6.845.285,22 (seis milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil, duzentos e oitenta e cinco reais e vinte e dois centavos).- Prenotação n 89538, em 15/04/2016.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____. Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 14,72 Estado R$ 4,18 Ipesp R$ 2,16 Reg.Civil R$ 0,77 Trib.Justiça R$ 1,01 M.P. R$ 0,71 Total R$ 23,55

Av.18-M.34.607:- AJUIZAMENTO DE AÇÃO:- Araras, 14 de julho de 2016.- Conforme certidão expedida em 08/06/2015, pelo Diretor de Serviço do Juízo de Direito da 1.ª Vara Cível local, assinada digitalmente - código 9B39CD, acompanhada por requerimento datado de 11/07/2016, foi distribuída no dia 01/06/2015, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob n.º 1002877-54.2015.8.26.0038, entre partes:- exequente:- CÉSAR CAMPANHA, CPF n.º 107.615.358-53; e, executados:- 01) BEATRICE BOLLIGER ZURITA, CPF n.º 017.420.078-13; e, 02) IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF n.º 623.852.408-15, cujo valor da causa é de

continua na Ficha nº 004.-

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9814

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

MATRÍCULA
Nº 34.607
FOLHAS
FICHA 004

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL
(CONTINUAÇÃO)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais).- Prenotação nº 91179, em 11/07/2016.- Eu, M A Zorzenon. Marco Antônio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 14,72 Estado R$ 4,18 Ipesp R$ 2,16 Reg.Civil R$ 0,77 Trib.Justiça R$ 1,01 M.P. R$ 0,71 Total R$ 23,55

R.19-M.34.607:- PENHORA.- O imóvel desta matrícula, foi penhorado para garantir a execução de dívida no valor de R$ 101.596.108,21 (cento e um milhões, quinhentos e noventa e seis mil, cento e oito reais e vinte e um centavos), conforme certidão para registro de Penhora Online, protocolo PH000136209, expedida em 29/08/2016, as 15:57:33 hs, pelo 7º Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, São Paulo, dos autos da ação de execução civil, processo n. 1010986-052014, prenotada sob nº 92221, em 29/08/2016, tendo como exequente, ERBA PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ sob nº 17.820.679/0001-68; como executados, 01) AGROZ - AGRÍCOLA ZURITA S/A, CNPJ sob nº 60.766.764/0001-92; 02) AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, CNPJ sob nº 03.596.908/0001-23; 03) IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF nº 623.852.408-15; e, como terceiro, BANCO FINE S/A, CNPJ sob nº 62.144.175/0001-20.- Nomeado fiel depositário a executada Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda.- Araras, 25 de outubro de 2016.- Eu, Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antônio Roberto de Souza Valle.- Rogério Natal Uccella Substituto

Oficial R$ 1.603,14 Estado R$ 455,83 Ipesp R$ 234,90 Reg.Civil R$ 84,38 Trib.Justiça R$ 110,03 M.P. R$ 76,95 Total R$ 2.565,03

R.20-M.34.607:- PENHORA.- Os imóveis matriculados sob ns. 34605, 34606, 34607 e 34609, foram penhorados para garantir a execução de dívida no valor de R$ 661.722,51 (seiscentos e sessenta e um mil, setecentos e vinte e dois reais e cinquenta e um centavos), conforme certidão para registro de Penhora Online, protocolo PH000144861, expedida em 16/11/2016, as 14:06:04 hs, pelo 1º Ofício local, dos autos da ação de execução, processo n. 01008581-12281482600038, prenotada sob nº 93413, em 16/11/2016, tendo como exequente, BANCO BRADESCO S/A, CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, e como executados, 01) BEATRICE BOLLIGER ZURITA, CPF nº 017.420.076-13; e, 02) IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF nº 623.852.408-15.- Os executados foram nomeados depositários dos imóveis.- Araras, 30 de novembro de 2016.- Eu, Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 202,56 Estado R$ 57,57 Ipesp R$ 29,68 Reg.Civil R$ 10,66 Trib.Justiça R$ 13,90 M.P. R$ 9,72 Total R$ 324,09

R.21-M.34.607:- PENHORA.- Os imóveis matriculados sob ns. 34605, 34606, 34607 e 34609, foram penhorados para garantir a execução de dívida no valor de R$ 1.362.714,07 (um milhão, trezentos e sessenta e dois mil, setecentos e quatorze reais e sete centavos), conforme certidão de Penhora Online, protocolo PH000164550, expedida em 19/05/2017, as 14:06:34 hs, pelo 31º Ofício Cível, Foro Central, São Paulo, dos da ação de execução, processo n. 11141889220148260100, prenotada sob nº 96454, em 19/05/2017, tendo como exequente, BANCO BRADESCO S/A, CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, e como executados, 01) IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF nº 623.852.408-15; 02) BEATRICE BOLLIGER ZURITA, CPF nº 017.420.076-13; e, 03) DANIELA ZURITA, CPF nº 232.239.658-31.- Os executados Ivan Fábio de Oliveira Zurita e Beatrice Bolliger Zurita, foram nomeados depositários dos imóveis.- Araras, 30 de maio de 2017.- Eu, Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 260,07 Estado R$ 73,92 Ipesp R$ 50,59 Reg.Civil R$ 13,69 Trib.Justiça R$ 17,85 M.P. R$ 12,48 Total R$ 428,60

(continua no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9841

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

CERTIDÃO

CERTIFICO que esta cópia tem valor de certidão, conforme faculta o § 1º, do artigo 19, da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, expressando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES, até o dia útil imediatamente anterior à presente data. Serve a presente como certidão VINTENÁRIA no caso da abertura da matrícula ou registro anterior ter sido feito há mais de 20 anos (Prov. 20/93 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DJE de 11/11/1991, que alterou o item 47 do cap. XX das Normas de Serviço da mesma Corregedoria). **CERTIFICO** mais e finalmente, que o último ato praticado na matrícula a que alude a presente certidão é o constante do REGISTRO nº 21. O referido é verdade e dá fé. Araras, 10 de outubro de 2017.

Digilianes Lucas Ramos - Escrevente

EMOLUMENTOS E RECOLHIMENTOS

Valor cobrado pela Certidão:

Recepção	01	19,93
Estado	01	6,51
Carteira	01	5,82
Registro Civil	01	1,69
R. P.	01	1,44
Tribunal Justiça	01	2,76
TOTAL	01	43,93

Custas ao Estado e Contribuição Previdenciária recolhidas por verba.

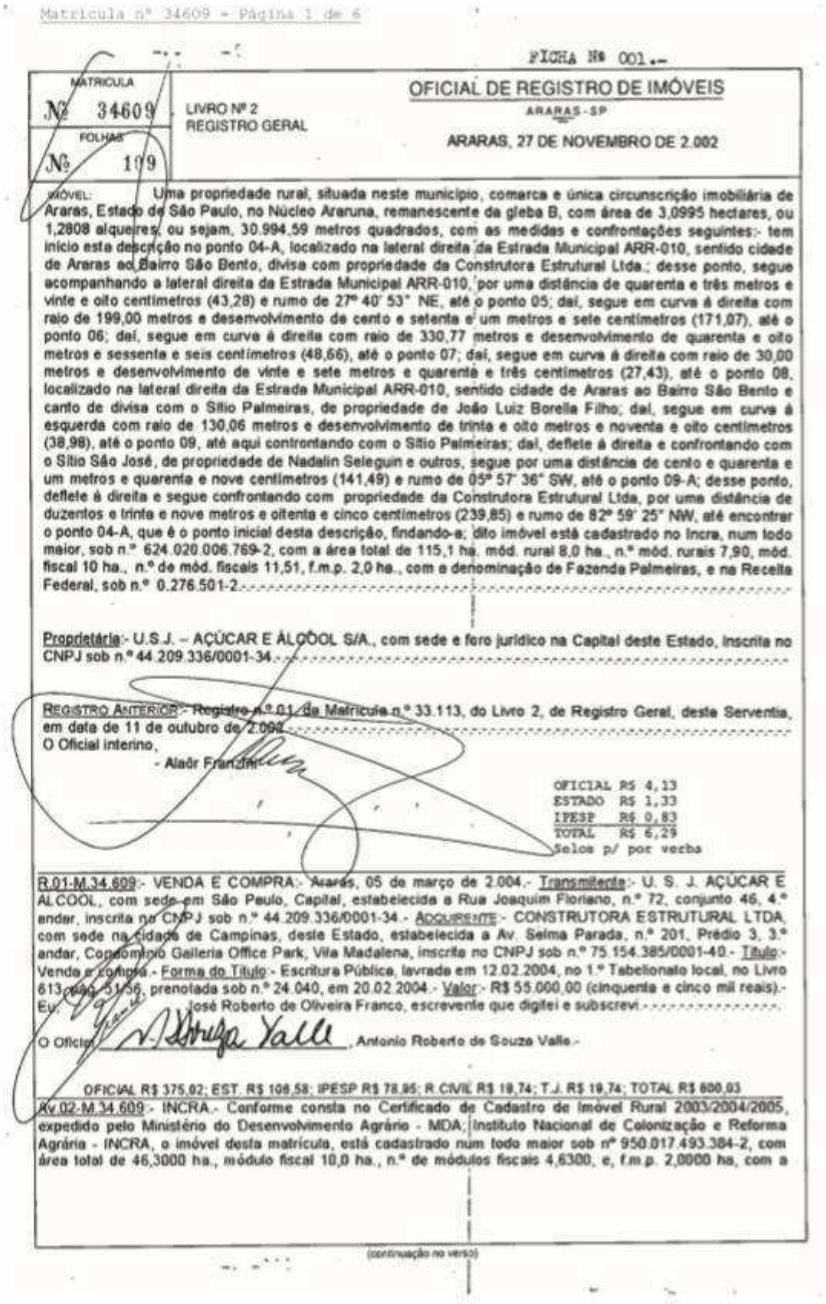
Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil, Tribunal de Justiça e Ministério Público repassados aos órgãos arrecadadores.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9810

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Matrícula nº 34609 - Página 1 de 6

FICHA Nº 001.-

MATRÍCULA Nº 34609 | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL | FOLHAS Nº 109

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP
ARARAS, 27 DE NOVEMBRO DE 2.002

IMÓVEL: Uma propriedade rural, situada neste município, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, no Núcleo Araruna, remanescente da gleba B, com área de 3,0995 hectares, ou 1,2808 alqueires, ou sejam, 30.994,59 metros quadrados, com as medidas e confrontações seguintes:- tem início esta descrição no ponto 04-A, localizado na lateral direita da Estrada Municipal ARR-010, sentido cidade de Araras ao Bairro São Bento, divisa com propriedade da Construtora Estrutural Ltda.; desse ponto, segue acompanhando a lateral direita da Estrada Municipal ARR-010, por uma distância de quarenta e três metros e vinte e oito centímetros (43,28) e rumo de 27º 40' 53" NE, até o ponto 05; daí, segue em curva à direita com raio de 199,00 metros e desenvolvimento de cento e setenta e um metros e sete centímetros (171,07), até o ponto 06; daí, segue em curva à direita com raio de 330,77 metros e desenvolvimento de quarenta e oito metros e sessenta e seis centímetros (48,66), até o ponto 07; daí, segue em curva à direita com raio de 30,00 metros e desenvolvimento de vinte e sete metros e quarenta e três centímetros (27,43), até o ponto 08, localizado na lateral direita da Estrada Municipal ARR-010, sentido cidade de Araras ao Bairro São Bento e canto de divisa com o Sítio Palmeiras, de propriedade de João Luiz Borella Filho; daí, segue em curva à esquerda com raio de 130,06 metros e desenvolvimento de trinta e oito metros e noventa e oito centímetros (38,98), até o ponto 09, até aqui confrontando com o Sítio Palmeiras; daí, deflete à direita e confrontando com o Sítio São José, de propriedade de Nadalin Seleguin e outros, segue por uma distância de cento e quarenta e um metros e quarenta e nove centímetros (141,49) e rumo de 05º 57' 36" SW, até o ponto 09-A; desse ponto, deflete à direita e segue confrontando com propriedade da Construtora Estrutural Ltda, por uma distância de duzentos e trinta e nove metros e oitenta e cinco centímetros (239,85) e rumo de 82º 59' 25" NW, até encontrar o ponto 04-A, que é o ponto inicial desta descrição, findando-a; dito imóvel está cadastrado no Incra, num todo maior, sob n.º 624.020.006.769-2, com a área total de 115,1 ha. mód. rural 8,0 ha., n.º mód. rurais 7,90, mód. fiscal 10 ha., n.º de mód. fiscais 11,51, f.m.p. 2,0 ha., com a denominação de Fazenda Palmeiras, e na Receita Federal, sob n.º 0.276.501-2.-

Proprietária:- U.S.J. – AÇÚCAR E ÁLCOOL S/A., com sede e foro jurídico na Capital deste Estado, inscrita no CNPJ sob n.º 44.209.336/0001-34.-

REGISTRO ANTERIOR:- Registro n.º 01 da Matrícula n.º 33.113, do Livro 2, de Registro Geral, desta Serventia, em data de 11 de outubro de 2.002.-
O Oficial interino,
- Aladr Franzini -

OFICIAL R$ 4,13
ESTADO R$ 1,33
IPESP R$ 0,83
TOTAL R$ 6,29
Selos p/ por verba

R.01-M.34.609:- VENDA E COMPRA:- Araras, 05 de março de 2.004.- Transmitente:- U. S. J. AÇÚCAR E ALCOOL, com sede em São Paulo, Capital, estabelecida a Rua Joaquim Floriano, n.º 72, conjunto 46, 4.º andar, inscrita no CNPJ sob n.º 44.209.336/0001-34.- ADQUIRENTE:- CONSTRUTORA ESTRUTURAL LTDA, com sede na cidade de Campinas, deste Estado, estabelecida a Av. Selma Parada, n.º 201, Prédio 3, 3.º andar, Condomínio Galleria Office Park, Vila Madalena, inscrita no CNPJ sob n.º 75.154.385/0001-40.- Título:- Venda e compra.- Forma do Título:- Escritura Pública, lavrada em 12.02.2004, no 1.º Tabelionato local, no Livro 613, fls. 31/36, prenotada sob n.º 24.040, em 20.02.2004.- Valor:- R$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais).- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-
O Oficial, Antonio Roberto de Souza Valle.-

OFICIAL R$ 375,02; EST. R$ 109,58; IPESP R$ 78,95; R.CIVIL R$ 19,74; T.J. R$ 19,74; TOTAL R$ 600,03

Av.02-M.34.609:- INCRA.- Conforme consta no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural 2003/2004/2005, expedido pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário - MDA; Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, o imóvel desta matrícula, está cadastrado num todo maior sob nº 950.017.493.384-2, com área total de 46,3000 ha., módulo fiscal 10,0 ha., n.º de módulos fiscais 4,6300, e, f.m.p. 2,0000 ha, com a

(continuação no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA Nº 001 VERSO.-

denominação de USINA PALMEIRAS.- Araras, 10 de outubro de 2.008.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.----------

O Oficial, - Antonio Roberto de Souza Valle -

R.03 M.34.609.- PROMESSA DE VENDA E COMPRA:- Araras, 10 de outubro de 2.008.- Compromissária Vendedora:- CONSTRUTORA ESTRUTURAL LTDA., com sede em São Paulo, a Rua Minas de Prata, nº 30, Conjunto 91, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob nº 75.154.385/0001-40.- Compromissário Comprador:- IVAN FABIO DE OLIVEIRA ZURITA, economista, portador do RG/SP 5.699.101 e do CPF 623.852.408-15, casado em comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, com BEATRICE BOLLIGER ZURITA, bióloga, portadora do RG/SP 5.601.736 e do CPF 017.420.078-13, domiciliado neste município, na Fazenda Santa Cruz.- Título:- Promessa de Venda e Compra.- Forma do Título:- Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, assinado nesta cidade, em 25 de agosto de 2.008, prenotado sob nº 42.248, em 22.09.2008.- Valor:- R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).- O valor da presente promessa refere-se ao imóvel desta matrícula, e aos das matrículas n.ºs. 34.605, 34.606 e 34.607, e foram pagos da seguinte forma:- R$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais), em 10 de setembro de 2.008; e, R$ 1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil reais), em 10 de maio de 2.009, não incidindo sobre as parcelas, juros, correção ou qualquer outro tipo de atualização monetária; caso o Comprador deixe de efetuar o pagamento do preço, nos seus respectivos vencimentos, promoverá a Vendedora sua prévia interpelação para que o Comprador venha a purgar a mora, no prazo de quinze dias, contados do recebimento da interpelação, efetuando o pagamento do principal, dos juros de 1% ao mês, da multa moratória de 10%, das custas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em 20% sobre o débito vencido e não pago, na hipótese de ajuizamento de interpelação por via judicial.- O compromisso foi celebrado com a condição de irrevogabilidade e irretratabilidade.- Demais condições, na forma do instrumento.- Condições:- Foram apresentadas pela Compromissária vendedora, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos as Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros sob nº 002702008-21200385, emitida em 10.09.2008, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; e a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União sob nº C669.1927.1382.B260, emitida via internet, as 11:55:40 horas do dia 24.09.2008, pela Procuradoria - Geral da Fazenda Nacional; Secretaria da Receita Federal do Brasil.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.----------

O Oficial, - Antonio Roberto de Souza Valle -

OFICIAL R$ 345,39; EST. R$ 106,41; IPESP R$ 78,82; R.CIVIL R$ 19,70; T.J. R$ 19,70; TOTAL R$ 599,02

R.04 M.34.609.- VENDA E COMPRA:- Araras, 26 de outubro de 2.010.- Transmitente:- CONSTRUTORA ESTRUTURAL LTDA., com sede em São Paulo, a Rua Minas de Prata, nº 30, Conjunto 91, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob nº 75.154.385/0001-40.- Adquirente:- IVAN FABIO DE OLIVEIRA ZURITA, empresario portador do RG/SP 5.699.101-0 e do CPF 623.852.408-15, casado em comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, com BEATRICE BOLLIGER ZURITA, bióloga, portadora do RG/SP 5.601.736 e do CPF 017.420.078-13, brasileiro, domiciliado na Avenida Dr. Chucri Zaidan, n. 246, 18º andar, Morumbi, São Paulo, SP.- Título:- Venda e Compra.- Forma do Título:- Escritura pública de venda e compra lavrada nas notas do 14º Tabelião de Notas – São Paulo, SP., em data de 03 de setembro de 2010, livro 3.271, páginas 002/010, prenotada sob nº 55.362, em 19.10.2010.- Valor:- R$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais).- Condições:- A presente venda foi feita "Ad Corpus" e em cumprimento ao Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra objeto do registro 03 da presente.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.----------

O Oficial, - Antonio Roberto de Souza Valle -

OFICIAL R$ 909,40; EST. R$ 258,46; IPESP R$ 191,45; R.CIVIL R$ 47,87; T.J R$ 47,87; TOTAL R$ 1.455,05

R.05 M.34.609.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:- Araras, 26 de Julho de 2011.- Os proprietários, IVAN FABIO DE OLIVEIRA ZURITA, como emitente e sua mulher, BEATRICE BOLLIGER ZURITA, como terceira garantidora, já qualificados, CONSTITUIRAM o imóvel desta matrícula e os das matrículas 34.606, 34.607 e 34.605, em PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA, a favor de BANCO BRADESCO S/A, com CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Osasco, nos termos da Cédula de Crédito Bancário Crédito Pessoal 237/2574/29072011-1, prenotada sob nº 60638, em 26/07/2011, emitida na cidade de São Paulo, em 22.07.2011, com vencimento para 29/07/2016, como garantia do pagamento de R$ 2.500.000,00, pagável na cidade de São Paulo, em 60 parcelas mensais, com vencimento da primeira parcela em 29/08/2011 e o da última parcela em 29/07/2016, tendo como Encargos PD-fixados - Taxa de juros 0,53% a.m.; Taxa de juros 6,51% a.a.; demais condições, na forma da cédula, ficando a posse do imóvel desdobrada, tornando-se o emitente e a terceira garantidora, Ivan Fábio de Oliveira Zurita, e sua mulher, Beatrice Bolliger Zurita, fiduciantes e possuidores diretos e a Credora Banco Bradesco S/A., fiduciária e possuidora indireta.- Para fins do leilão extrajudicial, as partes estabeleceram

continua as folhas 109-A.-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

FICHA Nº 002.-

MATRÍCULA Nº 34.609 | FOLHAS Nº 109-A | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (Continuação)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

que o valor da avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente é de R$ 2.979.000,00. Prazo de carência: 15 (quinze) dias de carência, fixado livremente pelas partes, para efetuar o pagamento do débito, acrescido dos encargos contratuais e legais. Demais Condições, na forma da cédula. Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 1.220,29 Estado R$ 346,82 Ipesp R$ 256,91 Reg.Civil R$ 64,23 Trib.Justiça R$ 64,23 Total R$ 1.952,48

Av.06-M.34.609.- ADITIVO:- Averbação do Aditivo a Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo Pessoal nº 237/2574/29072011-1, assinado em São Paulo, em 24/06/2013, prenotado sob nº 74007, em 04/07/2013, e apresentado em forma legal, pelo qual se verifica que, as partes resolveram aditar a Cédula objeto do Registro nº 07 da matrícula 34.605, Registro 05 da matrícula 34.606, Registro 05 da matrícula 34.607 e Registro 05 da matrícula 34.609, sendo o saldo devedor do emitente na data do aditivo em R$ 1.985.378,44, realocando as parcelas com vencimento nas datas 29/04/2013, 29/05/2013, 01/07/2013, para o final do fluxo de pagamento atualmente em vigor, razão pela qual seus vencimentos serão alterados respectivamente para as datas de 29/08/2016, 29/09/2016 e 31/10/2016, portanto, passando a valer, a partir da data do aditivo as seguintes condições de pagamento: Parc. 001 – Vencto. 29/07/2013 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 002 – Vencto. 29/08/2013 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 003 – Vencto. 30/09/2013 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 004 – Vencto. 29/10/2013 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 005 – Vencto. 29/11/2013 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 006 – Vencto. 30/12/2013 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 007 – Vencto. 29/01/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 008 – Vencto. 28/02/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 009 – Vencto. 31/03/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 010 – Vencto. 29/04/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 011 – Vencto. 29/05/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 012 – Vencto. 30/06/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 013 – Vencto. 29/07/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 014 – Vencto. 29/08/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 015 – Vencto. 29/09/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 016 – Vencto. 29/10/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 017 – Vencto. 01/12/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 018 – Vencto. 29/12/2014 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 019 – Vencto. 29/01/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 020 – Vencto. 02/03/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 021 – Vencto. 30/03/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 022 – Vencto. 29/04/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 023 – Vencto. 29/05/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 024 – Vencto. 29/06/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 025 – Vencto. 29/07/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 026 – Vencto. 31/08/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 027 – Vencto. 29/09/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 028 – Vencto. 29/10/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 029 – Vencto. 30/11/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 030 – Vencto. 29/12/2015 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 031 – Vencto. 29/01/2016 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 032 – Vencto. 29/02/2016 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 033 – Vencto. 29/03/2016 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 034 – Vencto. 29/04/2016 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 035 – Vencto. 30/05/2016 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 036 – Vencto. 29/06/2016 – Valor Principal – 48.586,71; Parc. 037 – Vencto. 29/07/2016 – Valor Principal – 48.589,71; Parc. 038 – Vencto. 29/08/2016 – Valor Principal – 61.441,21; Parc. 039 – Vencto. 29/09/2016 – Valor Principal – 60.553,44; Parc. 040 – Vencto. 31/10/2016 – Valor Principal – 65.875,52.- Demais condições, na forma do Aditivo.- Araras, 11 de julho de 2.013.- Eu, José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 12,10 Estado R$ 3,44 Ipesp R$ 2,55 Reg.Civil R$ 0,64 Trib.Justiça R$ 0,64 Total R$ 19,37

Av.07-M.34.609.- PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS:- Pelo r.Ofício datado de 28/03/2014, expedido nos autos do processo nº 1035340-28.2013.8.26.0100, requerido por SCHAHIN ATIVOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A, inscrita no CNPJ sob nº 08.243.607/0001-04, em face de Ivan Fábio de Oliveira Zurita, CPF. n. 623.852.408/15 e outros, 12ª Vara Cível - Foro Central Cível, São Paulo, Capital, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Fernando José Cúnico, código 7D7400, prenotado sob n. 77.292, em 28/02/2014, é feita a presente averbação para ficar constando nas matrículas números 29766, 28642, 28691, 29074, 29647, 29649, 35679, 12600, 40457, 40458,

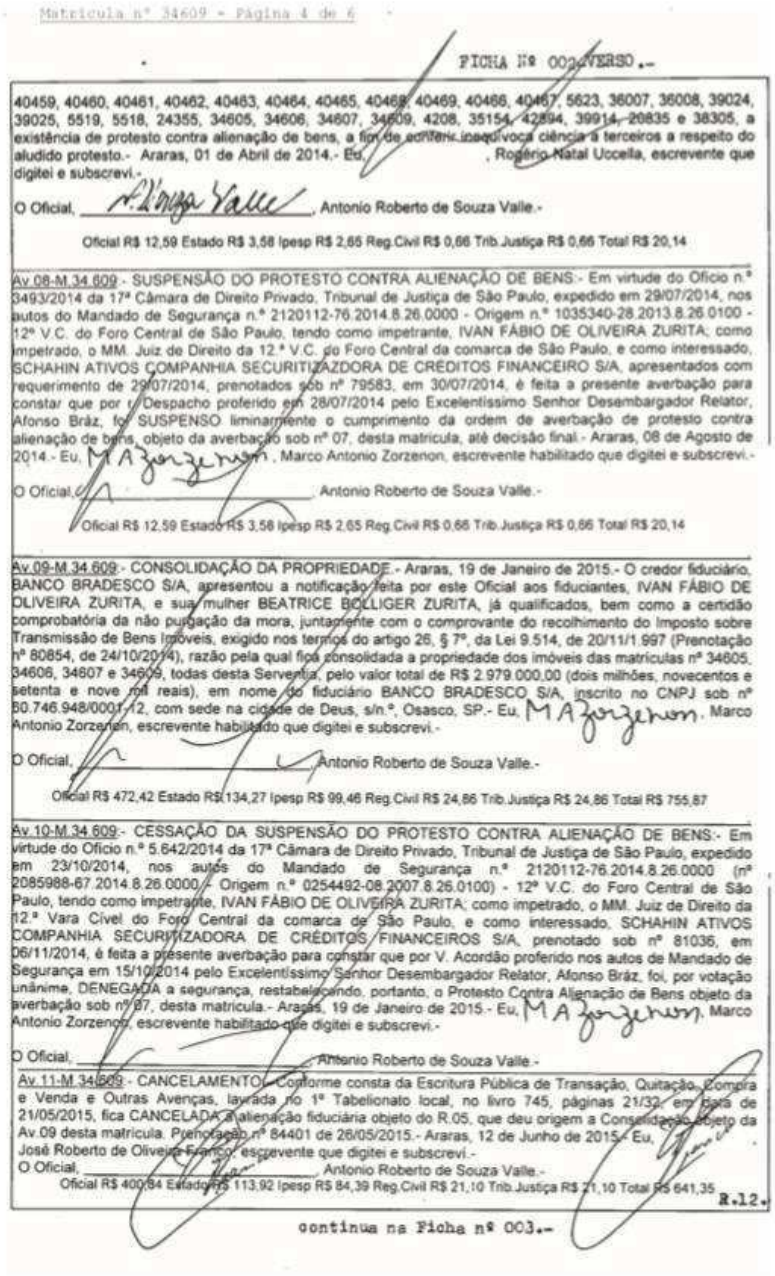
(continuação no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9810

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Matrícula nº 34609 - Página 4 de 6

FICHA Nº 002 VERSO.-

40459, 40460, 40461, 40462, 40463, 40464, 40465, 40468, 40469, 40466, 40467, 5623, 36007, 36008, 39024, 39025, 5519, 5518, 24355, 34605, 34606, 34607, 34609, 4208, 35154, 42894, 39914, 20835 e 38305, a existência de protesto contra alienação de bens, a fim de adquirir inequívoca ciência a terceiros a respeito do aludido protesto.- Araras, 01 de Abril de 2014.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 12,59 Estado R$ 3,58 Ipesp R$ 2,65 Reg.Civil R$ 0,66 Trib.Justiça R$ 0,66 Total R$ 20,14

Av.08-M.34.609 - SUSPENSÃO DO PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS:- Em virtude do Ofício n.º 3493/2014 da 17ª Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça de São Paulo, expedido em 29/07/2014, nos autos do Mandado de Segurança n.º 2120112-76.2014.8.26.0000 - Origem n.º 1035340-28.2013.8.26.0100 - 12º V.C. do Foro Central de São Paulo, tendo como impetrante, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA; como impetrado, o MM. Juiz de Direito da 12.ª V.C. do Foro Central da comarca de São Paulo, e como interessado, SCHAHIN ATIVOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIRO S/A, apresentados com requerimento de 29/07/2014, prenotados sob nº 79583, em 30/07/2014, é feita a presente averbação para constar que por r. Despacho proferido em 28/07/2014 pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Relator, Afonso Bráz, foi SUSPENSO liminarmente o cumprimento da ordem de averbação de protesto contra alienação de bens, objeto da averbação sob nº 07, desta matrícula, até decisão final.- Araras, 08 de Agosto de 2014.- Eu, , Marco Antonio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 12,59 Estado R$ 3,58 Ipesp R$ 2,65 Reg.Civil R$ 0,66 Trib.Justiça R$ 0,66 Total R$ 20,14

Av.09-M.34.609 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.- Araras, 19 de Janeiro de 2015.- O credor fiduciário, BANCO BRADESCO S/A, apresentou a notificação feita por este Oficial aos fiduciantes, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, e sua mulher BEATRICE BOLLIGER ZURITA, já qualificados, bem como a certidão comprobatória da não purgação da mora, juntamente com o comprovante do recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, exigido nos termos do artigo 26, § 7º, da Lei 9.514, de 20/11/1.997 (Prenotação nº 80854, de 24/10/2014), razão pela qual fica consolidada a propriedade dos imóveis das matrículas nº 34605, 34606, 34607 e 34609, todas desta Serventia, pelo valor total de R$ 2.979.000,00 (dois milhões, novecentos e setenta e nove mil reais), em nome do fiduciário BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Deus, s/n.º, Osasco, SP.- Eu, , Marco Antonio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 472,42 Estado R$ 134,27 Ipesp R$ 99,46 Reg.Civil R$ 24,86 Trib.Justiça R$ 24,86 Total R$ 755,87

Av.10-M.34.609 - CESSAÇÃO DA SUSPENSÃO DO PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS:- Em virtude do Ofício n.º 5.642/2014 da 17ª Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça de São Paulo, expedido em 23/10/2014, nos autos do Mandado de Segurança n.º 2120112-76.2014.8.26.0000 (nº 2085988-67.2014.8.26.0000 - Origem n.º 0254492-08.2007.8.26.0100) - 12º V.C. do Foro Central de São Paulo, tendo como impetrante, IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA; como impetrado, o MM. Juiz de Direito da 12.ª Vara Cível do Foro Central da comarca de São Paulo, e como interessado, SCHAHIN ATIVOS COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A, prenotado sob nº 81036, em 06/11/2014, é feita a presente averbação para constar que por V. Acordão proferido nos autos de Mandado de Segurança em 15/10/2014 pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Relator, Afonso Bráz, foi, por votação unânime, DENEGADA a segurança, restabelecendo, portanto, o Protesto Contra Alienação de Bens objeto da averbação sob nº 07, desta matrícula.- Araras, 19 de Janeiro de 2015.- Eu, , Marco Antonio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Av.11-M.34.609 - CANCELAMENTO.- Conforme consta da Escritura Pública de Transação, Quitação, Compra e Venda e Outras Avenças, lavrada no 1º Tabelionato local, no livro 745, páginas 21/32, em data de 21/05/2015, fica CANCELADA a alienação fiduciária objeto do R.05, que deu origem a Consolidação objeto da Av.09 desta matrícula. Prenotação nº 84401 de 26/05/2015.- Araras, 12 de Junho de 2015.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 400,84 Estado R$ 113,92 Ipesp R$ 84,39 Reg.Civil R$ 21,10 Trib.Justiça R$ 21,10 Total R$ 641,35

R.12.

continua na Ficha nº 003.-

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9810

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

MATRÍCULA Nº 34.609 | FOLHAS FICHA 003 | LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL (CONTINUAÇÃO)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAS - SP

R.12-M.34.609:- VENDA E COMPRA:- VENDA E COMPRA:- Araras, 12 de Junho de 2015.- Transmitente:- BANCO BRADESCO S/A, inscrita no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Deus, s/n.º, Osasco, SP.- Adquirentes:- IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, economista, portador do RG/SSP/SP nº 5.699.101-0 e do CPF nº 623.852.408-15, e sua mulher BEATRICE BOLLIGER ZURITA, bióloga, portadora do RG/SSP/SP nº 5.601.736-4 e do CPF nº 017.420.078-13, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Praça Pereira Coutinho, nº 40, 9º andar, Bairro Vila Nova Conceição. Título: Compra e Venda. Forma do Título:- Escritura Pública de Transação, Quitação, Compra e Venda e Outras Avenças, lavrada no 1º Tabelionato local, no livro 745, páginas 21/32, em 21/05/2015, prenotada sob nº 84401, em 26/05/2015. Valor:- R$ 105.657,00 (cento e cinco mil, seiscentos e cinquenta e sete reais).- Valor Tributável Proporcional:- R$ 104.668,56.- Condições:- No título consta que a presente transação foi realizada em caráter "ad corpus", ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo os ora Compradores exigir complemento de área ou abatimento proporcional do preço, transferindo-lhes o Vendedor, todo domínio, direitos e ações que tinha e exercia sobre o imóvel.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 988,55 Estado R$ 280,96 Ipesp R$ 208,11 Reg.Civil R$ 52,03 Trib.Justiça R$ 52,03 Total R$ 1.581,68

Av.13-M.34.609:- PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS:- Araras, 12 de junho de 2015.- Conforme consta da Escritura Pública de Transação, Quitação, Compra e Venda e Outras Avenças, lavrada no 1º Tabelionato local, no livro 745, páginas 21/32, em data de 21/05/2015, prenotada sob nº 84401, em 26/05/2015, que deu origem ao Registro 12 supra, os ora Compradores declararam que tem ciência das Averbações nºs. 07, 08 e 10 desta matrícula referentes ao "PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS", os quais permanecem em pleno vigor.- Eu, , José Roberto de Oliveira Franco, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Av.14-M.34.609:- AJUIZAMENTO DE AÇÃO:- Araras, 19 de abril de 2016.- Conforme certidão expedida em 11/04/2016, pelo Diretor de Serviço do Juízo de Direito da 3ª Vara Cível local, assinada digitalmente - código 11FD595, acompanhada por requerimento datado de 14/04/2016, foi distribuída no dia 07/01/2016 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob n 1007160-23.2015.8.26.0038, entre partes:- exequente:- BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ sob n 00.000.000/4247-14, e, executados:- 01) AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, CNPJ sob n 05.596.908/0001-23; e, 02) IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF n 623.852.408-15, cujo valor da causa é de R$ 6.845.285,22 (seis milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil, duzentos e oitenta e cinco reais, e vinte e dois centavos).- Prenotação n 89538, em 15/04/2016.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 14,72 Estado R$ 4,18 Ipesp R$ 2,16 Reg.Civil R$ 0,77 Trib.Justiça R$ 1,01 M.P. R$ 0,71 Total R$ 23,55

Av.15-M.34.609:- AJUIZAMENTO DE AÇÃO:- Araras, 14 de julho de 2016.- Conforme certidão expedida em 08/06/2015, pelo Diretor de Serviço do Juízo de Direito da 1.ª Vara Cível local, assinada digitalmente - código 9B39CD, acompanhada por requerimento datado de 11/07/2016, foi distribuída no dia 01/06/2015, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob n.º 1002877-54.2015.8.26.0038, entre partes:- exequente:- CÉSAR CAMPANHA, CPF n.º 107.615.358-53; e, executados:- 01) BEATRICE BOLLIGER ZURITA, CPF n.º 017.420.078-13; e, 02) IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF n.º 623.852.408-15, cujo valor da causa é de R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais).- Prenotação nº 91179, em 11/07/2016.- Eu, Marco Antônio Zorzenon, escrevente habilitado que digitei e subscrevi.-

O Oficial, Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 14,72 Estado R$ 4,18 Ipesp R$ 2,16 Reg.Civil R$ 0,77 Trib.Justiça R$ 1,01 M.P. R$ 0,71 Total R$ 23,55

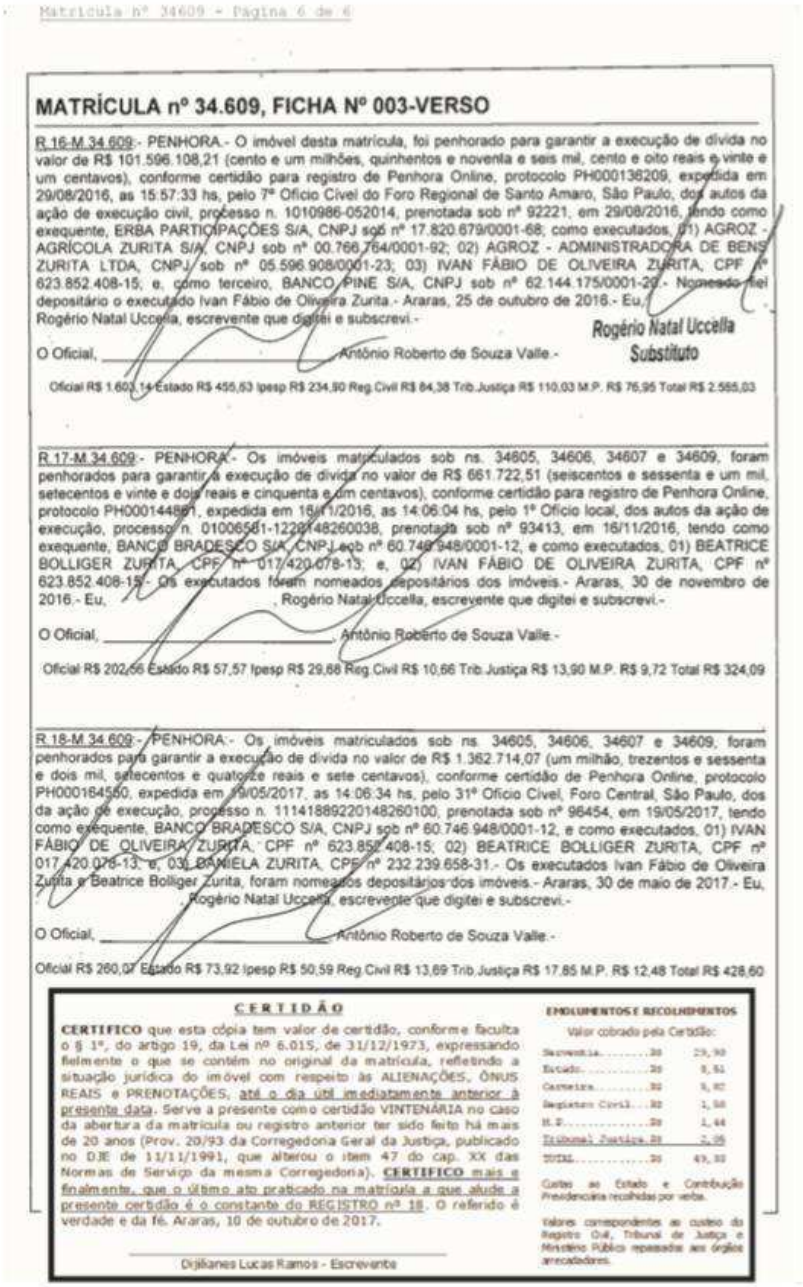
(continua no verso)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9835

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Matrícula nº 34609 - Página 6 de 6

MATRÍCULA nº 34.609, FICHA Nº 003-VERSO

R.16-M.34.609:- PENHORA.- O imóvel desta matrícula, foi penhorado para garantir a execução de dívida no valor de R$ 101.596.108,21 (cento e um milhões, quinhentos e noventa e seis mil, cento e oito reais e vinte e um centavos), conforme certidão para registro de Penhora Online, protocolo PH000136209, expedida em 29/08/2016, as 15:57:33 hs, pelo 7º Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, São Paulo, dos autos da ação de execução civil, processo n. 1010986-052014, prenotada sob nº 92221, em 29/08/2016, tendo como exequente, ERBA PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ sob nº 17.820.679/0001-68; como executados, 01) AGROZ - AGRÍCOLA ZURITA S/A, CNPJ sob nº 00.766.764/0001-92; 02) AGROZ - ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA, CNPJ sob nº 05.596.908/0001-23; 03) IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF nº 623.852.408-15; e, como terceiro, BANCO PINE S/A, CNPJ sob nº 62.144.175/0001-20.- Nomeado fiel depositário o executado Ivan Fábio de Oliveira Zurita.- Araras, 25 de outubro de 2016.- Eu, Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

Rogério Natal Uccella
Substituto

O Oficial, _____ Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 1.603,14 Estado R$ 455,53 Ipesp R$ 234,90 Reg.Civil R$ 84,38 Trib.Justiça R$ 110,03 M.P. R$ 76,95 Total R$ 2.565,03

R.17-M.34.609:- PENHORA.- Os imóveis matriculados sob ns. 34605, 34606, 34607 e 34609, foram penhorados para garantir a execução de dívida no valor de R$ 661.722,51 (seiscentos e sessenta e um mil, setecentos e vinte e dois reais e cinquenta e um centavos), conforme certidão para registro de Penhora Online, protocolo PH000144861, expedida em 16/11/2016, as 14:06:04 hs, pelo 1º Ofício local, dos autos da ação de execução, processo n. 01006561-12281482600038, prenotada sob nº 93413, em 16/11/2016, tendo como exequente, BANCO BRADESCO S/A, CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, e como executados, 01) BEATRICE BOLLIGER ZURITA, CPF nº 017.420.078-13; e, 02) IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF nº 623.852.408-15;- Os executados foram nomeados depositários dos imóveis.- Araras, 30 de novembro de 2016.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____ Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 202,56 Estado R$ 57,57 Ipesp R$ 29,68 Reg.Civil R$ 10,66 Trib.Justiça R$ 13,90 M.P. R$ 9,72 Total R$ 324,09

R.18-M.34.609:- PENHORA.- Os imóveis matriculados sob ns. 34605, 34606, 34607 e 34609, foram penhorados para garantir a execução de dívida no valor de R$ 1.362.714,07 (um milhão, trezentos e sessenta e dois mil, setecentos e quatorze reais e sete centavos), conforme certidão de Penhora Online, protocolo PH000164550, expedida em 19/05/2017, as 14:06:34 hs, pelo 31º Ofício Cível, Foro Central, São Paulo, dos da ação de execução, processo n. 11141889220148260100, prenotada sob nº 96454, em 19/05/2017, tendo como exequente, BANCO BRADESCO S/A, CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, e como executados, 01) IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA, CPF nº 623.852.408-15; 02) BEATRICE BOLLIGER ZURITA, CPF nº 017.420.078-13; e, 03) DANIELA ZURITA, CPF nº 232.239.658-31.- Os executados Ivan Fábio de Oliveira Zurita e Beatrice Bolliger Zurita, foram nomeados depositários dos imóveis.- Araras, 30 de maio de 2017.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, _____ Antônio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R$ 260,07 Estado R$ 73,92 Ipesp R$ 50,59 Reg.Civil R$ 13,69 Trib.Justiça R$ 17,85 M.P. R$ 12,48 Total R$ 428,60

CERTIDÃO

CERTIFICO que esta cópia tem valor de certidão, conforme faculta o § 1º, do artigo 19, da Lei nº 6.015, de 31/12/1973, expressando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES, até o dia útil imediatamente anterior à presente data. Serve a presente como certidão VINTENÁRIA no caso da abertura da matrícula ou registro anterior ter sido feito há mais de 20 anos (Prov. 20/93 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no DJE de 11/11/1991, que alterou o item 47 do cap. XX das Normas de Serviço da mesma Corregedoria). **CERTIFICO** mais e finalmente, que o último ato praticado na matrícula a que alude a presente certidão é o constante do REGISTRO nº 18. O referido é verdade e dá fé. Araras, 10 de outubro de 2017.

Dijânares Lucas Ramos - Escrevente

EMOLUMENTOS E RECOLHIMENTOS

Valor cobrado pela Certidão:

Secretaria	20	29,30
Estado	20	8,51
Carteira	20	5,87
Registro Civil	20	1,58
M.P.	20	1,44
Tribunal Justiça	20	2,05
TOTAL	20	49,30

Custas ao Estado e Contribuição Previdenciária recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil, Tribunal de Justiça e Ministério Público repassados aos órgãos arrecadadores.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8960
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9818

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE GRANDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/04/2018 às 18:41 , sob o número WAAS18700241334
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005630-13.2017.8.26.0038 e código 3B44C40.