



VALIENGE CONSULTORIA

**Exmo.(a) Senhor (a) Doutor (a) Juiz (a) de Direito da 1^a Vara Cível da
Comarca de Birigui – SP**

AUTOS N° 0002451-97.2019.8.26.0077

VALIENGE CONSULTORIA LTDA. EPP, CNPJ n° 11.129.545/0001-19, neste ato representado por seus Sócios-Diretores e devidamente cadastrada no Portal de Auxiliares da Justiça do TJSP sob n° 5.903, nomeada **Perita Judicial nos Autos de Ação de Cumprimento de Sentença** requerida por **IRANI RODRIGUES TRINDADE TRAVAIN** em face de **JOAQUIM PACCA JUNIOR E OUTROS**, em cumprimento da decisão deste R. Juízo em despacho saneador nos autos às folhas **840** dos autos e; dando por encerrado seus estudos, diligências e vistorias; vem respeitosamente apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

L A U D O **P E R I C I A L**

Nestes termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 28 de agosto de 2023.

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio - Diretor
VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça n° TJSP 5.903



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Tipo do Imóvel:
Gleba Rural

Local do Imóvel:
Fazenda Santo Alberto
Matrícula Imobiliária nº 54
CRI de Serranópolis - GO
Lat.: -18°19'44"S Long.: -52°05'02"O

Finalidade da Avaliação:
Apuração do Valor de Venda

Dados do Processo:
Autos nº 0002451-97.2019.8.26.0077
1ª Vara Cível
Comarca de Birigui - SP

Grau de Fundamentação:
Grau II da NBR 14653-3

Número do Laudo:



VLG0820237582000001



VALIENGE CONSULTORIA

CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIADO (ÁREA TOTAL):

O valor de venda sugerido para o imóvel denominado “**Fazenda Santo Alberto**”, situado do perímetro rural do município de **Serranópolis, Estado de Goiás**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 54** do **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Serranópolis GO**, com área de terras de **387,20 ha.** (trezentos e oitenta e sete hectares e vinte ares), **sem benfeitorias**, é de:

Valor da Gleba Nua (387,20 ha.): R\$ 2.284.480,00

Valor das Benfeitorias: R\$ 0,00

Valor das Culturas: R\$ 0,00

Valor de Venda:

R\$ 2.284.480,00

(dois milhões duzentos e oitenta e quatro mil quatrocentos e oitenta reais)

Valor referente mês de agosto de 2023.

A pesquisa de glebas rurais levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em áreas na região de Serranópolis e adjacências, onde foram coletadas cinco ofertas comparativas aplicando-se fatores de oferta (considerando a elasticidade das negociações), aproveitamento (considerando a nota agronômica atribuída ao imóvel avaliado em relação aos seus comparativos) e regularização (considerando o fato de o imóvel não possuir georreferenciamento e CAR – Cadastro Ambiental Rural), cujos preços por hectare (10.000,00 m²) variavam entre R\$ 5.083,01 e R\$ 6.877,02 por hectare, concluindo por um valor médio de R\$ 5.900,00 por hectare de terra nua como o mais adequado à realidade do mercado imobiliário. Importante ressaltar que as condições do solo (descritas no item 2.7. deste laudo) e a ausências de georreferenciamento averbado à matrícula imobiliária e inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR, influenciaram significativamente nos valores avaliados.



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo sugerir, através de metodologia adequada, o **valor de venda** para o imóvel denominado "**Fazenda Santo Alberto**", situado do perímetro rural do município de **Serranópolis, Estado de Goiás**, objeto da **Matrícula Imobiliária nº 54** do **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Serranópolis GO**, com **área de terras de 387,20 ha.** (trezentos e oitenta e sete hectares e vinte ares), **sem benfeitorias**, atendendo à solicitação do R. Juízo da **1ª Vara Cível da Comarca Birigui - SP** contida nos **Autos nº 0002451-97.2019.8.26.0077**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-3 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que este trabalho tem o único objetivo de fornecer um valor de mercado do imóvel, não adentrando em questões fundiárias ou documentais, que dependem de um estudo específico e que não está contemplada no escopo de nossa contratação, dada sua complexidade.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Nas vistorias e diligências datadas de **18/07/2023**, que foram previamente agendadas nos autos em observância ao disposto nos artigos 466 e 474 do Código de Processo Civil, fomos acompanhados pelo **Sr. Guilherme Pacca** (representante da parte executada), onde constatamos que o imóvel avaliado possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

O imóvel localiza-se na Zona Rural do município de Serranópolis, com o seguinte roteiro de acesso: a partir do perímetro urbano do município de Serranópolis, segue 15,0 Km pela Rodovia GO-184 até o acesso por estrada de terra, percorrendo 7,5 Km até a Usina Ipojuca - Serranópolis, daí segue por estrada de terra por 14,0 Km atravessando o Ribeirão Sujo até o acesso principal do imóvel. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -18°19'44"S e -52°05'02"O.



Figura 01 – Aspecto do acesso do imóvel a partir do município de Serranópolis: A partir do perímetro urbano do município de Serranópolis, segue 15,0 Km pela Rodovia GO-184 (linha em amarelo) até o acesso por estrada de terra, percorrendo 7,5 Km até a Usina Ipojuca – Serranópolis (linha em azul), daí segue por estrada de terra por 14,0 Km (linha em branco) atravessando o Ribeirão Sujo até o acesso principal do imóvel (limites em vermelho).

Obs.: Segundo informações, existia um acesso através da divisa com o Ribeirão Sujo através de uma ponte, que foi avariada por conta das chuvas.

2.2. Característica geoeconômica da região do imóvel avaliado:
Serranópolis é um município brasileiro do estado de Goiás. A sua população estimada pelo IBGE em 2022 é de 8.027 habitantes. A principal fonte econômica do município é a agricultura, com destaque para a produção de cana de açúcar, além da pecuária. Possui IDH – Índice de Desenvolvimento Humano de 0,681 (alto) e PIB per capita de R\$ 57.861,62. As atividades agrícolas, nas quais se enquadram o imóvel avaliado, é compatível com a atividade econômica local.

2.3. Uso do imóvel:

O imóvel em questão é uma gleba rural com perfil de uso agrícola. No momento de nossa vistoria, o imóvel encontrava-se vago (sem atividades agrícolas), porém preservado em seus limites.



2.4. Documentação e dados legais do imóvel:

O imóvel é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 54**, do **Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Serranópolis GO**, perfazendo a área registral de **387,20 ha.** (trezentos e oitenta e sete hectares e vinte ares), e acha-se cadastrado junto ao **Instituto de Colonização e Reforma Agrária – INCRA** sob nº **933.074.004.898-0**. Importante ressaltar que o **imóvel não possui georreferenciamento homologado pelo INCRA**, tampouco está cadastrado no **CAR – Cadastro Ambiental Rural em 30/09/2022**, conforme documentos constantes no **ANEXOS 01 e 02** deste laudo.

2.5. Área de Terras:

2.5.1. Dimensões:

De acordo com a documentação apresentada pelo contratante a **área total de terras** constante na matrícula imobiliária do imóvel avaliado é de **387,20 ha.** (trezentos e oitenta e sete hectares e vinte ares), de acordo com os limites constantes da **Matrícula Imobiliária nº 54**, do **Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Serranópolis GO** **georreferenciamento homologado pelo INCRA**. É importante citar que as caberá ao eventual adquirente as despesas futuras de regularização fundiária do imóvel avaliado (georreferenciamento junto ao INCRA e cadastro no CAR).

2.5.2. Topografia:

O imóvel avaliado possui topografia predominantemente plana em cerca de 60% de sua área, ao passo que os 40% restantes possuem topografia em declive leve.

2.5.3. Infraestrutura da região:

A região onde se localiza o imóvel avaliado possui infraestrutura compatível com as áreas rurais com boa localização, com acessos servidos por estradas de terra em regulares condições de trafegabilidade.

2.5.4. Restrições ambientais e de uso das terras:

De acordo com informações da **Averbação nº 34** da **Matrícula Imobiliária nº 54**, do **Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Serranópolis GO**, o imóvel objeto desta avaliação possui **77,44 ha.** (setenta e sete hectares e quarenta e quatro ares) classificados como **Área de Reserva Legal – ARL e 3,92 ha.** (três hectares e noventa e dois ares) classificados como **Área de Preservação Permanente – APP** (faixa de 40,00 metros ao longo da divisa com o Ribeirão Sujo).

**2.6. Benfeitorias e Construções:**

Conforme nossa vistoria, o imóvel não possui construções ou benfeitorias que agreguem valor ao imóvel avaliado.

2.7. Classe de solo:

Em vistoria no local, constatamos que o imóvel avaliado é composto por terras com aspecto arenoso, atualmente bastante degradado e “sujo” de ervas e pragas. O local é apropriado para o manejo de gado, porém após uma reforma de pastagem, haja vista que em diversos pontos a degradação do solo é grave, com a formação de tapetes de areia.

2.8. Culturas:

Em nossa vistoria constatamos que não existem culturas desenvolvidas no imóvel avaliado.

2.9. Aproveitamento do imóvel:

Conforme citado anteriormente, o imóvel avaliado situa-se numa região cuja predominância é de atividades agrícolas e agroindustriais, podendo o imóvel seguir essa tendência a curto e médio prazo.

2.10. Classe de terras e aproveitamento:

De acordo com as normas de avaliações de imóveis rurais, as terras classificam-se em 08 classes, a seguir discriminadas:

CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS	
CLASSE I	Terras próprias para culturas anuais, sem necessidade de uso de qualquer prática de controle da erosão obtendo-se altas produtividades.
CLASSE II	Terras próprias para culturas anuais adaptadas, necessitando práticas simples para o controle da erosão.
CLASSE III	Terras próprias para cultivos anuais, mas que sem cuidados especiais, ficam sujeitas a severos riscos de depauperamento. Necessitam de medidas intensivas de conservação de solo. Relevos plano, suave ondulado a ondulado.
CLASSE IV	Terras com riscos ou limitações permanentes muito severas quando usadas para culturas anuais, exceto arroz irrigado necessitando de práticas permanentes de conservação do solo.
CLASSE V	Terras planas, praticamente livres de erosão, mas impróprias para culturas anuais em razão do possível encharcamento e a baixa fertilidade que apresentam, e que podem, com segurança, ser apropriadas para pastagens e florestas.
CLASSE VI	Terras impróprias para culturas anuais, em razão da declividade excessiva, pequena profundidade do solo ou presença de pedras, mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas de conservação do solo.
CLASSE VII	Terras impróprias para culturas anuais mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas complexas de conservação do solo.
CLASSE VIII	Terras impróprias para serem utilizadas com qualquer tipo de exploração em função do relevo excessivo com declives acentuados, solos muito rasos, afloramentos rochosos entre outros fatores que impedem o cultivo econômico de qualquer espécie, destinando-se apenas ao abrigo de fauna e flora silvestre.



VALIENGE CONSULTORIA

Conforme a tabela acima e nossa vistoria ao local, constatamos que a área avaliada possui área possuir parte da área com restrições quanto ao manejo e exploração, a saber:

- Área de 305,88 ha., classificada como Classe VI,
- ARL - Área de 77,44 ha., classificada como Classe VIII;
- APP - Área de 3,92 ha., classificada como Classe VIII.

2.11. Fator de Aproveitamento (Nota Agronômica):

O fator de aproveitamento do imóvel é dado pelos fatores determinados pelas características da classe de terras e suas características, de acordo com a tabela abaixo:

Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
	Situação	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,473	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,655	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Com base nos aspectos já relatados, temos o seguinte cálculo de Fator de Aproveitamento (Nota Agronômica) conforme segue:

NOTA AGRONÔMICA DO IMÓVEL AVALIADO

CLASSES DE SOLO		PERCENTUAL ESTIMADO DE CADA CLASSE	LOCALIZAÇÃO E ACESSO DA ÁREA: DESFAVORÁVEL	NOTA AGRONÔMICA
Classe	VI	79,00%	0,320	0,253
Classe	VII	20,00%	0,160	0,032
Classe	VIII	1,00%	0,160	0,002
NOTA AGRONÔMICA				0,286

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas da área objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico com a utilização de drone em 18/07/2023, conforme segue:



VALIENGE CONSULTORIA



Fotografia 01 – Aspecto geral do imóvel avaliado (limites em vermelho), com destaque para a Área de Reserva Legal – ARL (limites em verde) e Área de Preservação Permanente – APP (limites em azul).



Fotografia 02 – Aspecto do acesso ao imóvel avaliado junto à Rodovia GO-184.



VALIENGE CONSULTORIA



Fotografia 03 – Aspecto do acesso do imóvel avaliado no trecho que interliga a Rodovia Go-184 até a Usina Ipojuca-Serranópolis.



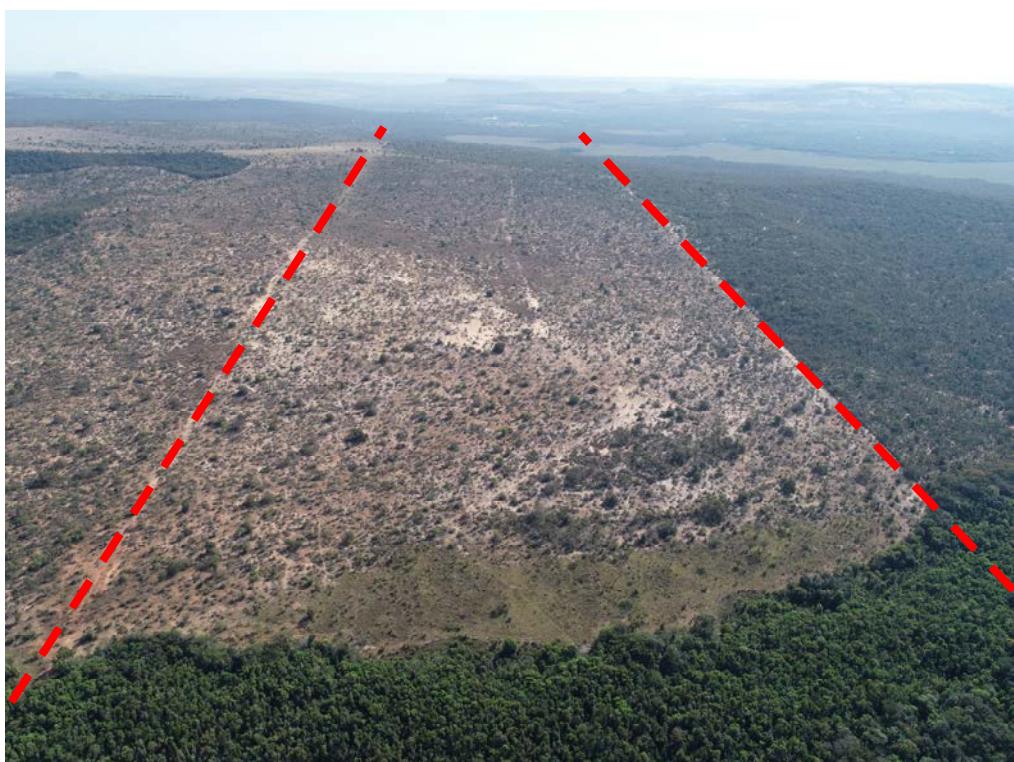
Fotografia 04 – Aspecto do acesso do imóvel avaliado no trecho que interliga a Usina Ipojuca-Serranópolis ao Ribeirão Sujo.



VALIENGE CONSULTORIA



Fotografia 05 – Aspecto do acesso do imóvel avaliado no trecho que o interliga ao Ribeirão Sujo.



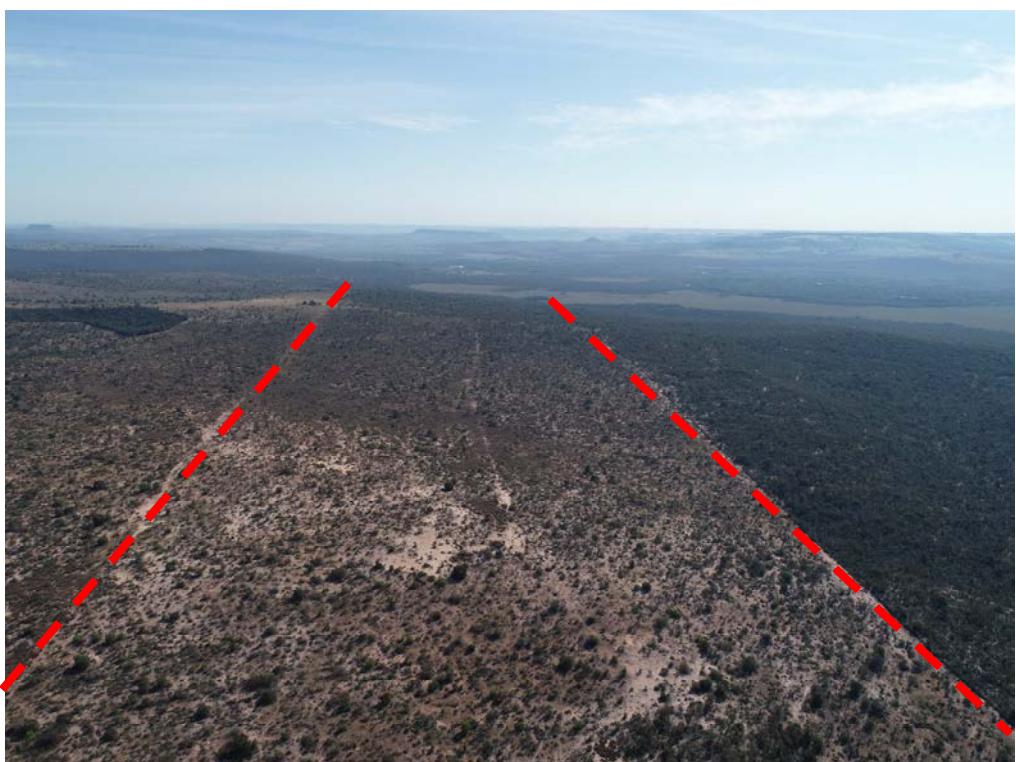
Fotografia 06 – Aspecto geral do imóvel avaliado (limites em vermelho), tendo em primeiro plano a Área de Reserva Legal e Área de Preservação Permanente.



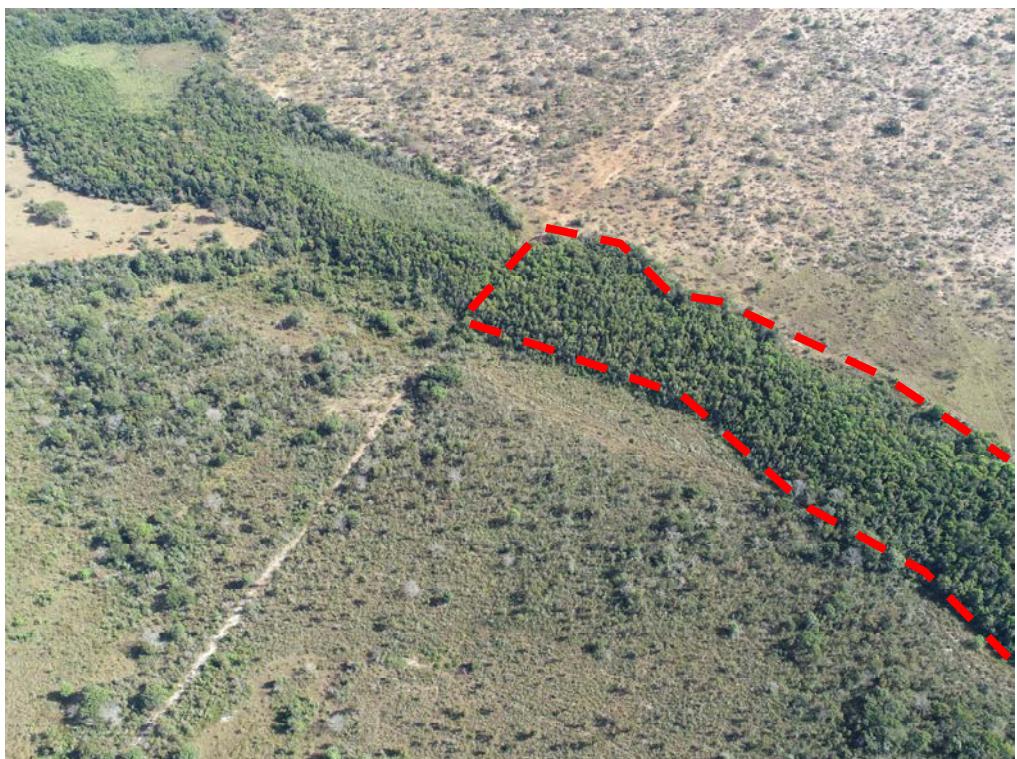
VALIENGE CONSULTORIA



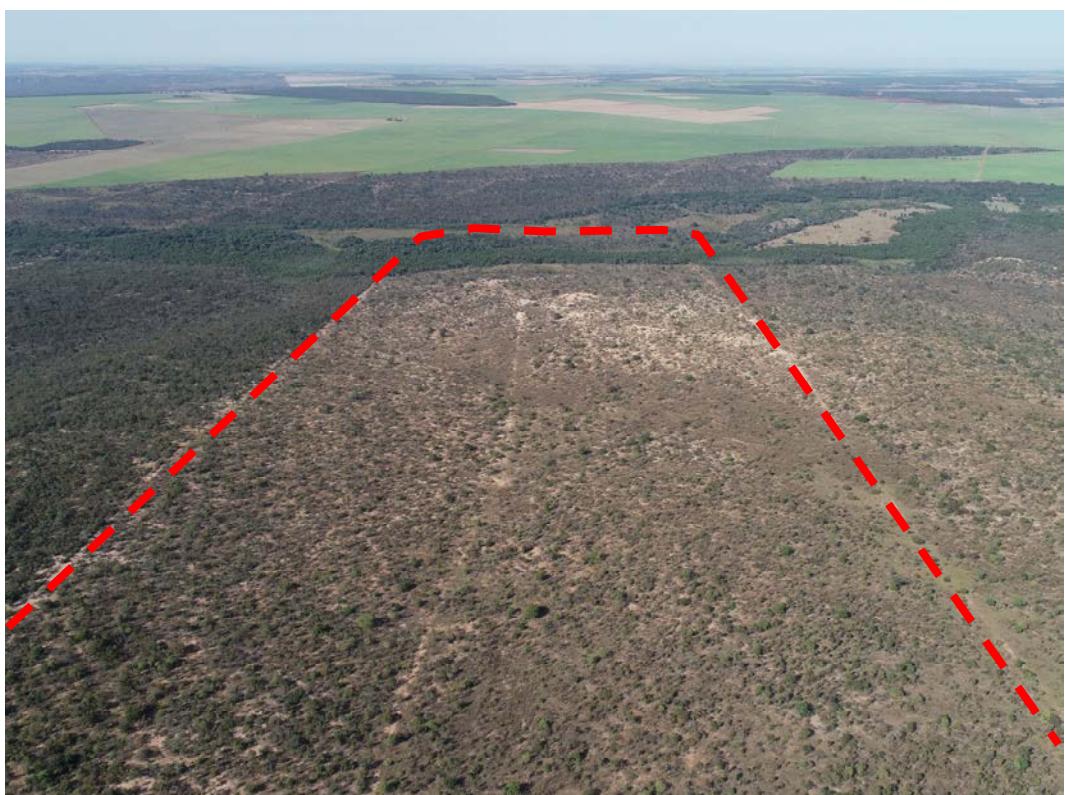
Fotografia 07 – Aspecto geral do imóvel avaliado (limites em vermelho).



Fotografia 08 – Aspecto geral do imóvel avaliado (limites em vermelho).



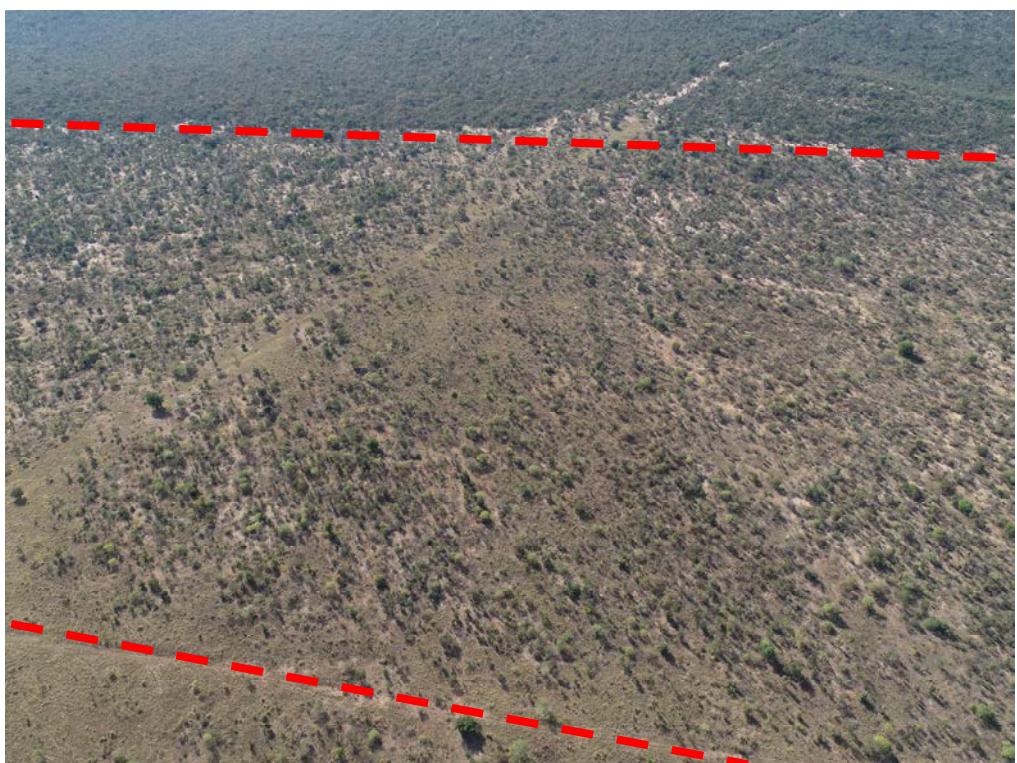
Fotografia 09 – Aspecto parcial da faixa de Área de Preservação Permanente do imóvel avaliado (limites em vermelho).



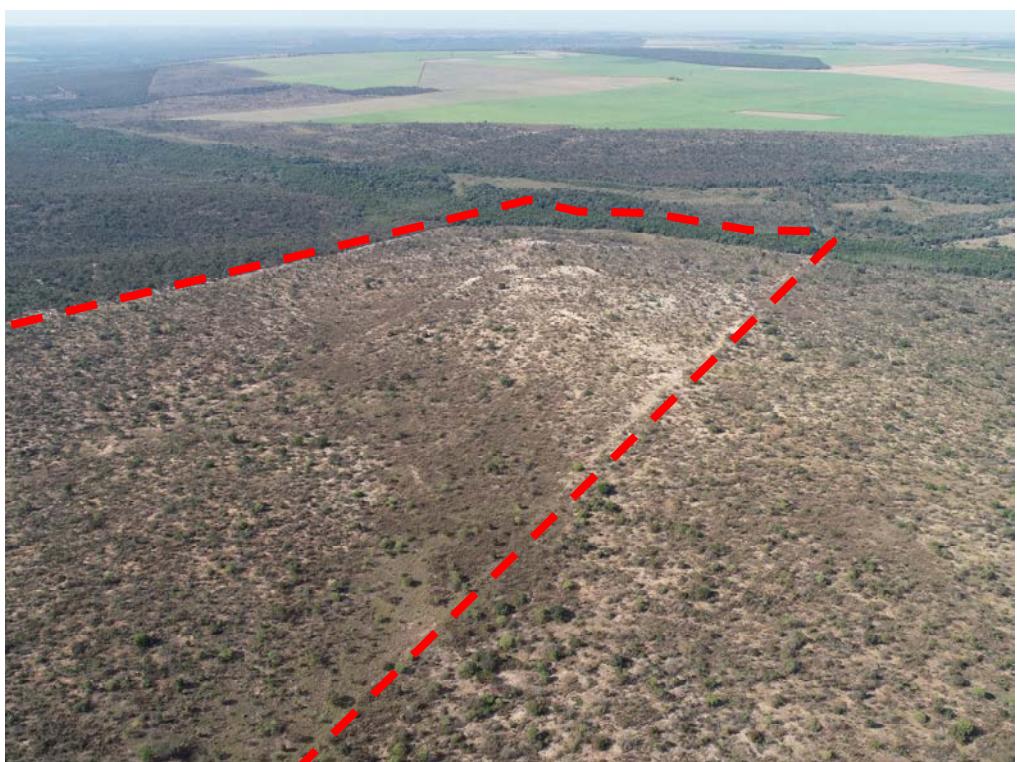
Fotografia 10 – Aspecto geral do imóvel avaliado (limites em vermelho) e das Áreas de Reserva Legal e Preservação Permanente.



VALIENGE CONSULTORIA



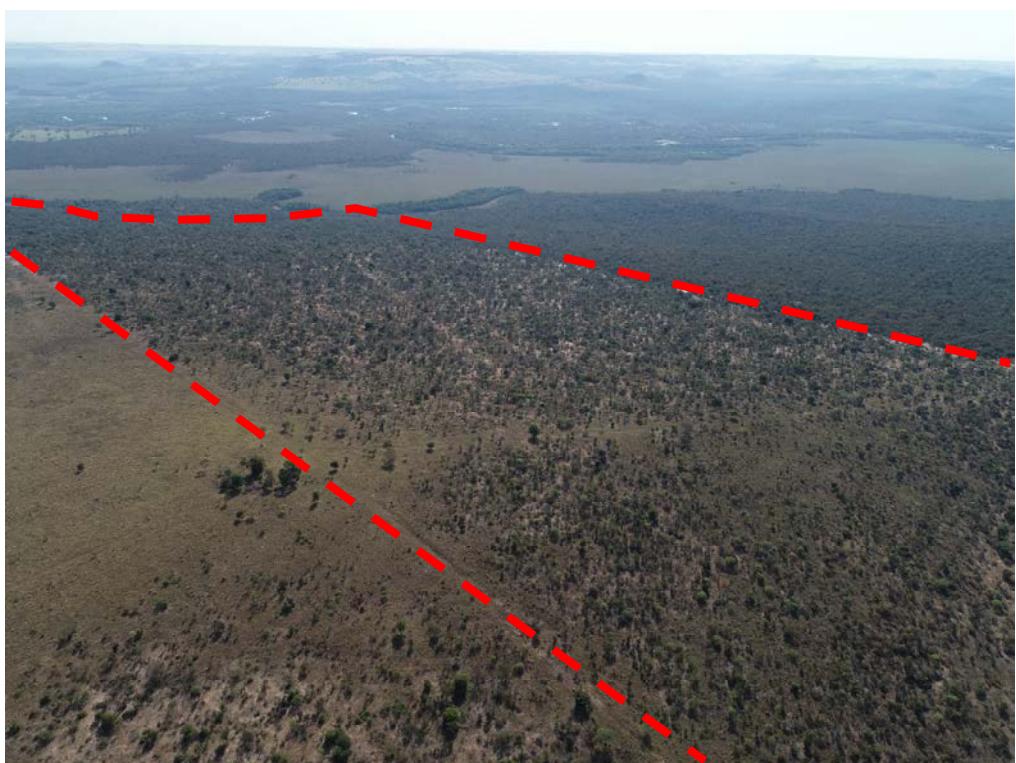
Fotografia 11 – Aspecto geral do imóvel avaliado (limites em vermelho).



Fotografia 12 – Aspecto geral do imóvel avaliado (limites em vermelho).



VALIENGE CONSULTORIA



Fotografia 13 – Aspecto geral do imóvel avaliado (limites em vermelho).



Fotografia 14 – Aspecto geral do imóvel avaliado, com detalhe para a degradação do solo (predominância arenosa).



VALIENGE CONSULTORIA



Fotografia 15 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



Fotografia 16 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, foram observados e analisados os seguintes itens:

4.1. Valor / Hectare (V_H):

Para concluirmos pelo valor do hectare de terra nua, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel, onde foram estabelecidos os seguintes critérios de homogeneização:

- **Fator Oferta** – Deságio de 10% sobre os valores de oferta = 0,90
- **Fator Aproveitamento:** Considerando a Nota Agronômica atribuída no item 2.11. do laudo e sua proporção em relação aos imóveis comparativos.
- **Fator Regularização:** Considerando que o imóvel avaliado não possui georreferenciamento e inscrição no CAR – Cadastro Ambiental Rural. Considerou um fator de 0,80 em confronto com as demais ofertas comparativas, que possuíam georreferenciamento e inscrição no CAR - Cadastro Ambiental Rural.

Focamos nossa pesquisa dentro da macrorregião onde efetivamente se localiza o imóvel, onde se nota a existência de áreas rurais com características semelhantes ao imóvel avaliado, do ponto de vista de localização, topografia e eventuais restrições ambientais. Assim sendo, foram coletados 05 (cinco) elementos comparativos de venda de área rural que se situam na mesma região geoeconômica da área avaliada, que culminou no seguinte relatório de avaliação:

Fatores do Imóvel Avaliado:

Oferta: 1,00

Aproveitamento: 0,286

Regularização: 0,80



Elementos Comparativos

Áreas Rurais



VALIENGE CONSULTORIA

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Área Rural – Serranópolis GO

Área Hectares:

740,52 Hectares

Valor de Oferta:

R\$ 10.000.000,00

Informante:

Pointer Negócios de Fazendas

Tel.: (62) 4102-3282

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda--sitio-2-quartos-zona-rural-bairros-serranopolis-7405200m2-venda-RS10000000-id-2648067283/>

Fatores:

Oferta: 0,90

Aproveitamento: 0,605

Regularização: 1,00



VALIENGE CONSULTORIA

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Área Rural – Serranópolis GO

Área Hectares:

667,92 Hectares

Valor de Oferta:

R\$ 12.000.000,00

Informante:

Pointer Negócios de Fazendas

Tel.: (62) 4102-3282

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda--sitio-2-quartos-zona-rural-bairros-serranopolis-6679200m2-venda-RS12000000-id-2648068870/#gallery>

Fatores:

Oferta: 0,90

Aproveitamento: 0,630

Regularização: 1,00



VALIENGE CONSULTORIA

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Área Rural – Serranópolis GO

Área Hectares:

1.369,72 Hectares

Valor de Oferta:

R\$ 28.220.000,00

Informante:

HM Imóveis

Tel.: (34) 99826-1654

Link da Oferta:

<https://www.imoveishm.com.br/comprar/go/serranopolis/zona-rural/fazenda/71853756>

Fatores:

Oferta: 0,90

Aproveitamento: 0,639

Regularização: 1,00



VALIENGE CONSULTORIA

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Área Rural – Serranópolis GO

Área Hectares:

2.178 Hectares

Valor de Oferta:

R\$ 45.000.000,00

Informante:

Ana Imóveis

Tel.: (34) 3213-1744

Link da Oferta:

<https://www.anaimoveis.com/imovel/fazenda-venda-zona-rural-serranopolis/bd8fd616-4240-4495-a0c6-e4a7920efa1d>

Fatores:

Oferta: 0,90

Aproveitamento: 0,615

Regularização: 1,00



VALIENGE CONSULTORIA

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Área Rural – Serranópolis GO

Área Hectares:

1.378 Hectares

Valor de Oferta:

R\$ 25.000.000,00

Informante:

Pink Imóveis

Tel.: (61) 99991-4086

Link da Oferta:

<https://pinkimoveis.com.br/imoveis/fazenda-a-venda-em-serranopolis-go-com-1378-hectares>

Fatores:

Oferta: 0,90

Aproveitamento: 0,605

Regularização: 1,00



VALIENGE CONSULTORIA

Valor da Gleba Rural

(Software Avalurb 5.1.)

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: SERRA NOPOLIS 1

Tipo: Laudo completo

Solicitante: 1^a VARA CÍVEL - BIRIGUI

Localiz.: FAZENDA SANTO ALBERTO - MATRÍCULA N° 54 - CRI DE SERRANÓPOLIS

Cidade: SERRANÓPOLIS

Estado: Acre

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V_{Hom.}(i) = V_{Unt.}(i) \times F_1 \times F_2 \times \dots \times F_k$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(ha)	V.Unt.(R\$/ha)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/ha)
1	10.000.000,00	740,52	13.504,02	0,90	0,47	0,80	4.569,76
2	12.000.000,00	667,92	17.966,22	0,90	0,45	0,80	5.821,06
3	28.220.000,00	1.369,72	20.602,75	0,90	0,44	0,80	6.526,95
4	45.000.000,00	2.178,00	20.661,16	0,90	0,46	0,80	6.842,98
5	25.000.000,00	1.378,00	18.142,24	0,90	0,47	0,80	6.139,33

F1: Oferta

F2: Aproveitamento

F3: Topografia

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/ha):	4.569,76
Maior valor homogeneizado (R\$/ha):	6.842,98
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/ha):	29.900,08
Amplitude total (R\$/ha):	2.273,21
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/ha):	568,30
Média aritmética (R\$/ha):	5.980,02
Mediana (R\$/ha):	6.139,33
Desvio médio (R\$/ha):	627,685082
Desvio padrão (R\$/ha):	877,966944
Variância (R\$/ha) ^ 2:	770.825,955146

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:
N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:
V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log (N)$**

Sendo:
N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:
At = Amplitude total;
Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:
V(n) = Valores homogeneizados;
N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

$V(n)$ = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

$Vh(n)$ = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

$Vh(n)$ = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

$$\text{D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET")} = 1,65$$

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

$$\text{D/S calc.} = (\text{Média} - \text{Menor Valor}) / \text{Desvio Padrão}$$

$$\text{D/S calc. para o MENOR valor} = 1,6063$$

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

$$\text{D/S calc.} = (\text{Maior Valor} - \text{Média}) / \text{Desvio Padrão}$$

$$\text{D/S calc. para o MAIOR valor} = 0,9829$$

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

$$\text{Coeficiente de Variação (\%)} = (\text{Desvio Padrão} / \text{Média}) \times 100$$

$$\text{CV} = \text{Coeficiente de Variação (\%)} = 14,68$$

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Li = Limite inferior unitário (R\$/ha) = 5.378,10

Estimativa de tendência central (R\$/ha) = 5.980,02

Ls = Limite superior unitário (R\$/ha) = 6.581,93

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 10,07

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 10,07

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2019) (ud) = 0

Grau de precisão (NBR 14653 / 2019) (ud) = 0

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (LAi) (R\$/ha) = 5.083,01

Estimativa de tendência central (R\$/ha) = 5.980,02

LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/ha) = 6.877,02

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/ha) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (ha)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (ha) = 387,20

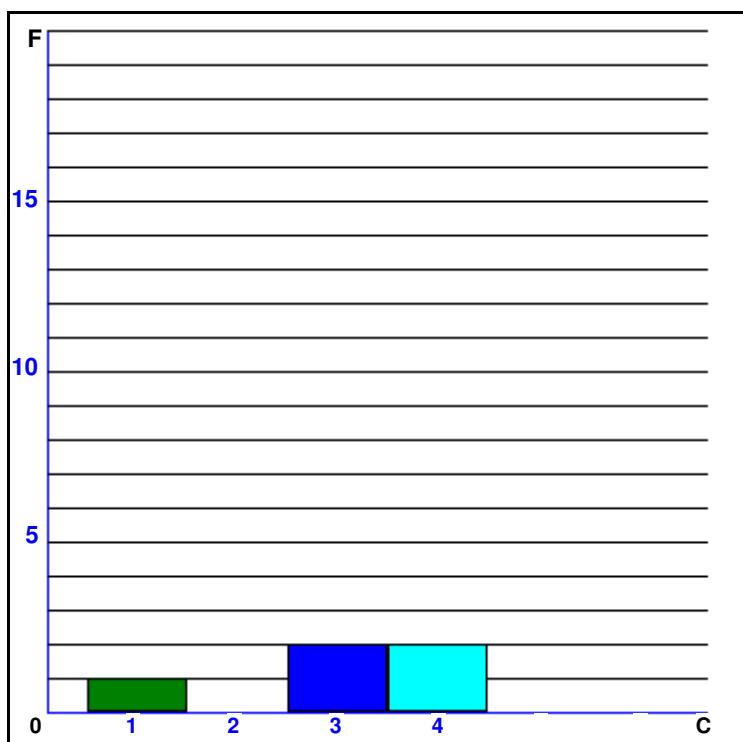
Valor unitário arbitrado (R\$/ha) = 5.900,00

VALOR TOTAL (R\$) = 2.284.480,00

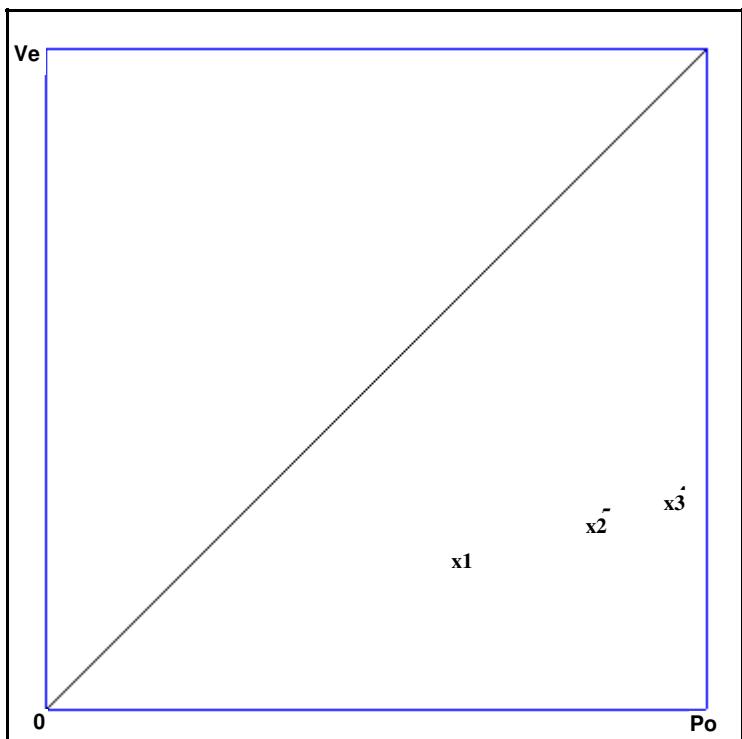
dois milhões, duzentos e oitenta e quatro mil, quatrocentos e oitenta reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

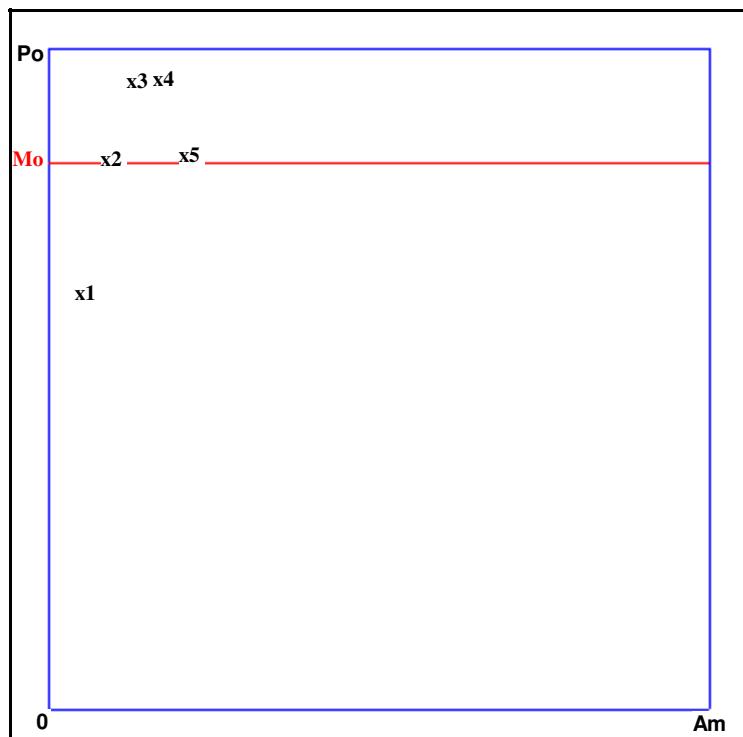
VALOR DA GLEBA NUA: R\$ 2.284.480,00 (dois milhões, duzentos e oitenta e quatro mil, quatrocentos e oitenta reais)

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**9) GRÁFICOS:****A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))****INTERVALO**

Classe	De:	Até	Freq.
1	4.569,76	5.138,07	1
2	5.138,07	5.706,37	0
3	5.706,37	6.274,67	2
4	6.274,67	6.842,98	2

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/ha**

Am	Po(R\$/ha)	Ve(R\$/ha)	Var.
1 -	13.504,02	4.569,76	0,34
2 -	17.966,22	5.821,06	0,32
3 -	20.602,75	6.526,95	0,32
4 -	20.661,16	6.842,98	0,33
5 -	18.142,24	6.139,33	0,34

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

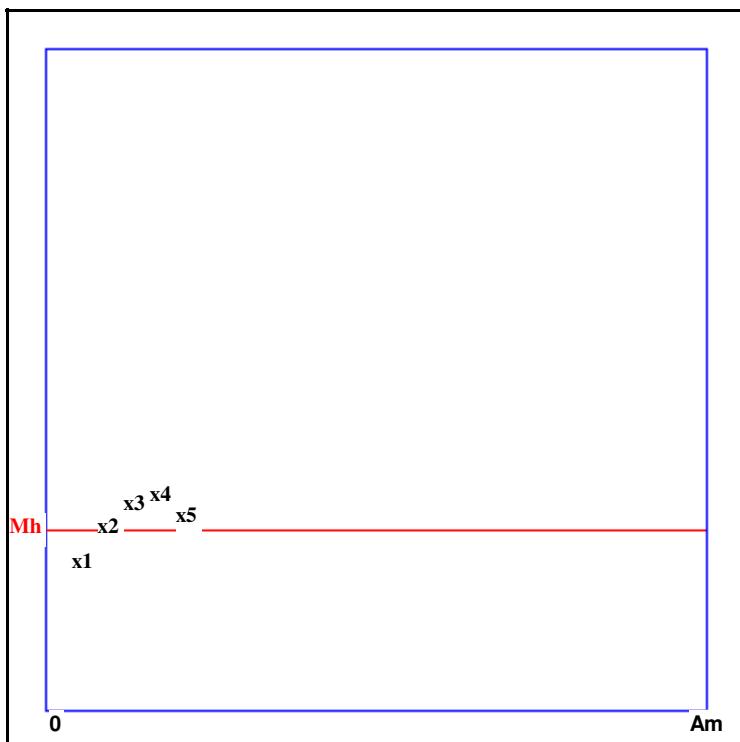
$$Mo = \text{Valor Médio (R$/ha)} = 18.175,28$$

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/ha)	Do(R\$/ha)	Do(%)
1 -	13.504,02	4.671,254	25,70
2 -	17.966,22	209,055	1,15
3 -	20.602,75	2.427,473	13,36
4 -	20.661,16	2.485,879	13,68
5 -	18.142,24	33,043	0,18

Am	Po(R\$/ha)	Do(R\$/ha)	Do(%)
1 -	13.504,02	4.671,254	25,70
2 -	17.966,22	209,055	1,15
3 -	20.602,75	2.427,473	13,36
4 -	20.661,16	2.485,879	13,68
5 -	18.142,24	33,043	0,18

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

$$Mh = \text{Valor Médio (R$/ha)} = 5.980,02$$

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/ha)	Dh(R\$/ha)	Dh(%)
1 -	4.569,76	1.410,254	23,58
2 -	5.821,06	158,959	2,66
3 -	6.526,95	546,936	9,15
4 -	6.842,98	862,960	14,43
5 -	6.139,33	159,317	2,66

Data: / /

**Grau de Fundamentação do Laudo:****Classificação quanto à fundamentação - Norma NBR 14653-3 Item 9.2.1**

ITEM	ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS RURAIS	CONDIÇÃO	PONTOS	CONDIÇÃO	PONTOS	CONDIÇÃO	PONTOS
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	$\geq 3 (k + 1)$ e no mínimo 5	9	$>=5$	9		9
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou Ausência	7
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Maioria	10	Minoria	6	Anexo A	10
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Conforme 10.3	5	Custo de reedição por caderno de preços	3		
5	Critério adotado para avaliar produções agrícolas	Conforme 10.3	5	Custo de reedição por caderno de preços	3		
6	Apresentação de laudo	Completo	16	Simplificado	1		16
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico	15	Fatores	12	Outros	12
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica e coordenadas geodésicas	4	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		1
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica e coordenadas geodésicas	4	Croqui	1		4
10	Documentação do imóvel avaliado apresentada pelo contratante	Certidão dominial atualizada e levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	4	Levantamento Topográfico	2		
						TOTAL	55

Total de pontos: 55 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)

	Grau		
	I	II	III
Limite Mínimo	12	36	71
Limite Máximo	35	70	100



5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo com 32 (trinta e duas) páginas e 03 (três) anexos com documentos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas, além de 16 (dezesseis) fotografias que compõe a memória fotográfica da vistoria realizada no local da avaliação.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990, além de devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares de Justiça do TJSP.

São Paulo, 28 de agosto de 2023.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA

CAU N° A210575-6

Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP nº 6.367

MARCELO CORDEIRO SANGIOVANNI

CREA N° 5060368556

Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP nº 6.314

MARCELO SARNELLI LEMOS

Sócio - Diretor

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.

CNPJ 11.129.545/0001-19

Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça nº TJSP 5.903



VALIENGE CONSULTORIA

ANEXO 01

Matrícula Imobiliária nº 54

Cartório de Registro de Imóveis

Comarca de Serranópolis - GO

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
Rua Atílio Piffer, nº 271 - Conjunto 53 - São Paulo SP - Tel: (011) 9 4781-9519



**CARTÓRIO CELSO GUSMÃO DE MOURA
COMARCA DE SERRANÓPOLIS - GOIÁS**

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdição e Tutelas | CNPJ 20.619.721/0001-91
Av. Ramiro Teixeira, n. 28, Qd. 14, Lt. E, Centro, Serranópolis-GO
CEP 75.820-000. Tel. (64) 3668-1239 | e-mail crgeralserranopolisgo@gmail.com

fls. 907

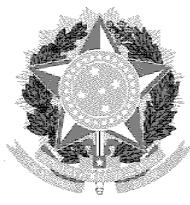
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA

Celso Gusmão de Moura, Oficial deste Registro do Cartório Extrajudicial de Registro Geral da Comarca de Serranópolis, Estado de Goiás, etc..

C E R T I F I C A, que a presente é reprodução autêntica da **MATRÍCULA 54**, do **LIVRO/FICHA 02 - de REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS** - foi extraída por meio reprográfico nos termos do art. 19, §1º, da Lei 6.015/73, e art. 41, da Lei 8.935/94, e está conforme o original: **LIVRO 2-A** de Registro Geral de Imóveis, nele as fls. **54**, consta a **Matrícula de nº 54**, tendo como objeto: **UM IMÓVEL RURAL**, constituído da fazenda Santo Alberto neste município com a área total de cento e sessenta alqueires paulistas (160alq) ou sejam (trezentos e oitenta e sete hectares e vinte ares) **387,20ha** em terras de campos e serrados de terceira classe, com as divisas e confrontações da escritura; dita parte de terras está devidamente cadastrada no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária INCRA sob o nº 933.074. 000574, com a área total de 4.840has, área explorável 580,8 módulo médio 55,0 has nº de módulos 52,80 e com 30ha como fração mínima de parcelamento. **PROPRIETÁRIOS:** José Alberto Marão RG 2831307SP, advogado e s/m Leonice de Lourdes Baltazar Marão, CIC nº 786.200.438-20, brasileiros, casados, residentes em Tanabi-SP, *registro anterior nº 2411, livro 3-A, fls. 134*, do Cartório Imobiliário desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 12 de abril de 1976.

R-01-M-54. Nos temos da Escritura Pública do Cartório do 1º Ofício desta cidade livro dez (10) às fls 45 no valor de Cr\$320.000,00, o imóvel da presente matrícula foi adquirido por: José Alberto Marão, RG nº 2831307-SP e s/m Leonice de Lourdes Baltazar Marão CIC sob o nº 186.200.438-20, brasileiros, casados, residentes e domiciliados em Tanabi-SP; por compra feita a Augusto Martins Guerra e s/m Deolinda Vindes Guerra, João Lopes Guerra e s/m Dulce Castillo Guerra RG nº 7885.312/SP, CIC 170.946.238, CIC 674737788, respectivamente, todos são brasileiros, casados, residentes e domiciliados no Estado de São Paulo sem condições. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 12 de abril de 1976.

R-02-M-54. Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra do 1º Cartório de notas e Ofício de Justiça da Comarca de Araçatuba São Paulo livro de notas nº 249 fls 75 O imóvel objeto da presente matrícula, com as seguintes divisas: **COMEÇAM** no varjão na divisa de terras de propriedade de João Goulart Garcia; daí, segue rumo de nove graus s/n ($9^{\circ}SN$), dividindo com João Goulart Garcia, na distância de seiscentos e oitenta metros (680,00m) daí, vira a direita rumo dezessete graus e dez minutos ($17^{\circ}10'EW$), dividindo com terras de Augusto Martins Guerra e outros, até o Ribeirão sujo, na distância de quatro mil, quinhentos e dezesseis metros (4.516,00m); daí vira a direita rumo Noroeste (NW) subindo veio do Ribeirão sujo acima novecentos e oitenta e um metros (981,00m); daí, vira a direita rumo NS trinta e cinco graus e cinco minutos ($35^{\circ}05'$) dividindo com terras de Carmino Botta e filhos até o varjão ponto inicial destas divisas, na distância de quatro mil quinhentos e oito metros (4.508,m), foi adquirido pela CAL-Construtora Araçatuba Ltda, com sede em Araçatuba-SP a rua Osvaldo Cruz, nº 1, 1º andar, inscrita no CGC/MF sob nº 43745.553/0001-86, neste ato representada por seus diretores: Arlindo Ferreira Batista, engenheiro



**CARTÓRIO CELSO GUSMÃO DE MOURA
COMARCA DE SERRANÓPOLIS - GOIÁS**

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdição e Tutelas | CNPJ 20.619.721/0001-91
Av. Ramiro Teixeira, n. 28, Qd. 14, Lt. E, Centro, Serranópolis-GO
CEP 75.820-000. Tel. (64) 3668-1239 | e-mail crgeralserranopolisgo@gmail.com

fls. 908

civil, RG nº 1533.236-SP, CIC nº 013.179.978-91, residente e domiciliado em Araçatuba-SP, a Rua Martins Fontes nº 55 e Albertino Ferreira Batista, contador, RG nº 3.794.269-SP, CIC nº 013.173.938-72, residente em Araçatuba-SP; por compra feita a José Alberto Mourão e sua esposa Sra. Leonice de Lourdes Baltazar Marão (já qualificados na presente matrícula), no valor de Cr\$4.842.750,00, pagos da seguinte forma: Cr\$2.421.375,00 em três cheques nominais emitidos pela compradora, sendo o primeiro contra o Banco do Estado de São Paulo S/A, e os demais contra o Banco do Brasil S/A, ambas as agencias de Araçatuba-SP, com os nºs e valores, o 1º nº 735.600, no dia 03-06-81, no valor de Cr\$1.000.000,00, os demais, um sob o nº 171101, no valor de Cr\$1.279.238,00 e outro sob o nº 171102, no valor de Cr\$142.137,00, ambos emitidos em 19-06-81- Cr\$2.421.375,00, representados por uma nota promissória emitida pela compradora prosoluto: nominal ao vendedor vencível em 30-06-82, cujo recebimento dos cheques e promissória, os vendedores dão a compradora geral e irrevogável quitação, foi me apresentado talão de quitação estadual comprovando Imposto pago conforme autenticação de nº 003/81, de 05-10-81. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 22 de outubro de 1981.

AV-03-M-53, Em virtude apresentação de nota promissória devidamente quitada em 20-07-82, foi dado baixa integral no presente vínculo transcrita acima no R-02. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 03 de agosto de 1984.

R-04-M-54. Cédula rural pignorática e hipotecária nº 86/00607-x, com vencimento para 28 de fevereiro de 1990, no valor de Cz\$ 2.396.000,00, a favor do Banco do Brasil S/A, Ag. Araçatuba-SP, em hipoteca cedular de primeiro grau a ser registrado sem concorrência de terceiros, o imóvel rural, com as características da presente matrícula, para todos os fins de direito, o imóvel hipotecado, com todas as benfeitorias e maquinismos existentes, fica avaliado pelas importâncias atribuídas a cada unidade ou conjunto, num total de Cz\$ 968.000,00. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 22 de agosto de 1986.

AV-05-M-54, Em virtude Aditivo de Retificação e Ratificação à cédula rural nº 86/00607-x, o financiador e financiados acordam em alterar a forma de pagamento para 05 prestações vencíveis em 31.01.89, 28.02.89; 31.01.90 e 28.02.90, onde valores iguais a Cz\$479.200,00. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 27 de outubro de 1987.

AV-06-M-54, Em virtude Aditivo de Retificação e Ratificação à cédula rural nº 88/00021-4, com venc. em 30.11.88, no valor de Cz\$ 39.545.535,00, o financiador e finanziado tem justo e acordado em oferecem para reforço de garantia em hipoteca cedular de 2º grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 26 de fevereiro de 1988.

AV-07-M-54, Em virtude Aditivo de Retificação e Ratificação à cédula rural nº 88/00022-2, com vencimento em 30.11.91, no valor de Cz\$ 26.654.084,00, o financiador e financiados oferecem para reforço de garantia, em hipoteca cedular de 3º grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 26 de fevereiro de 1988.

AV-08-M-54, Em virtude Aditivo de Retificação e Ratificação à cédula rural nº 88/00024-9, com venc. em 30.11.91, no valor de Cz\$ 12.296.225,00, o financiador e financiados oferecem para reforço de garantia em hipoteca cedular de 4º grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto



**CARTÓRIO CELSO GUSMÃO DE MOURA
COMARCA DE SERRANÓPOLIS - GOIÁS**

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdição e Tutelas | CNPJ 20.619.721/0001-91
Av. Ramiro Teixeira, n. 28, Qd. 14, Lt. E, Centro, Serranópolis-GO
CEP 75.820-000. Tel. (64) 3668-1239 | e-mail crgeralserranopolisgo@gmail.com

da presente matrícula. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 26 de fevereiro de 1988.

AV-09-M-54, Em virtude Aditivo de Retificação e Ratificação a cédula rural nº 88/00025-7, com vencimento para 30.11.91, no valor de Cz\$ 11.391.122,00, o financiador e financiado oferecem para reforço de garantia em hipoteca cedular de 5º grau e sem concorrência de terceiros o imóvel objeto da presente matrícula. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 26 de fevereiro de 1988.

AV-10-M-54. Em virtude Aditivo de Retificação e Ratificação à cédula rural nº 88/00023-0, com vencimento em 30-11-91, no valor de Cz\$ 74.748.332,00, o financiador e financiado oferecem para reforço de garantia em hipoteca cedular de 6º grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 26 de fevereiro de 1988.

AV-11-M-54, Em virtude Aditivo de Retificação e Ratificação a cédula Rural Pignoratícia e hipotecária nº 88-00021-4, averbada sob o nº AV-06-54, fica estabelecido o vencimento para 30 de setembro de 1992 do que dou fé. Serranópolis, 23 de abril de 1991.

AV-12-M-54, Em virtude Aditivo de Retificação e Ratificação a cédula rural Pignoratícia e hipotecária nº88-00023-0, averbado sob o Av-10-54, fica estabelecido o vencimento para 30-09-92 do que dou fé. Serranópolis, 23 de abril de 1991.

AV-13-M-54, Em virtude Aditivo de Retificação e Ratificação a cédula Rural Pignoratícia e hipotecária nº88/00024-9, av. sob o AV-08-M-54, fica estabelecido o novo vencimento para 30-09-92, do que dou fé. Serranópolis, 23 de abril de 1991.

AV-14-M-54. Em virtude Aditivo de Retificação e Ratificação a cédula Rural Pignoratícia e hipotecária nº 88/00025-7, averbado sob o nº av-09-54, fica estabelecido o novo vencimento para 30-09-92 do que dou fé. Serranópolis, 23 de abril de 1991.

AV-15-M-54, Em virtude Aditivo de Retificação e Ratificação a cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 86/00607-X, com novo vencimento para 30-09-92 do que dou fé. Serranópolis, 23 de abril de 1991.

R-16-M-54. Cédula de Cédula Industrial nº 92/00278-1, com vencimento para 27 de fevereiro de 1993, no valor de Cr\$ 1.750.000.000,00, a favor do Banco do Brasil S/A, agencia de Araçatuba-SP, Em hipoteca cedular de 7º grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula com suas características e confrontações. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 02 de outubro de 1992.

R-17-M-54. Escritura Pública de Confissão de Dívida com garantia Pignoratícia hipotecária e fidejussória, do cartório do 3º Ofício de Araçatuba São Paulo livro de nº 272 as fls 45/64 de 31-08-92, a favor do Banco do Brasil S/A, agência de Araçatuba SP, no valor de Cr\$ 10.445.502.286,61, em hipoteca cedular de segundo grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula com as suas características e confrontações. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 02-10-92

AV-18-M-54. Em virtude de Banco do Brasil S/A por escrito de 04 de setembro de 1992, foi dado



**CARTÓRIO CELSO GUSMÃO DE MOURA
COMARCA DE SERRANÓPOLIS - GOIÁS**

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdição e Tutelas | CNPJ 20.619.721/0001-91
Av. Ramiro Teixeira, n. 28, Qd. 14, Lt. E, Centro, Serranópolis-GO
CEP 75.820-000. Tel. (64) 3668-1239 | e-mail crgeralserranopolisgo@gmail.com

baixa integral no R-04-54. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 12 de abril de 1993.

R-19-M-54. Cédula Rural Pignorática de hipotecária nº 93/00094-4, com vencimento para 23 de dezembro de 1994, no valor de Cr\$ 40.141.495.186,49, a favor do Banco do Brasil S/A. Em hipoteca cedular de sexto grau sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula com suas características e confrontações. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 08 de setembro de 1993.

R-20-M-54. Cédula Rural Pignoratícia e hipotecária nº 93/00236-X, com vencimento para 21 de novembro de 1994, no valor de Cr\$ 48.065.834,87, a favor do Banco do Brasil S/A. Em hipoteca cedular de Sétimo grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula com suas características e confrontações. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 25 de março de 1994

R-21-M-54. Cédula Rural Pignoratícia e hipotecária nº 93/00237-8, com vencimento para 21 de dezembro de 1994, no valor de Cr\$ 40.000.000,00, a favor do Banco do Brasil S/A, Em hipoteca cedular de oitavo grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula com suas características e confrontações. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 25 de março de 1994

R-22-M-54. Nos termos da Carta precatória firmada pelo juízo de direito da comarca de Araçatuba-SP, processo nº 738/95, Dra. Soraya da Rocha Melo (1ª vara cível) e o cumpra-se do juiz de Direito da JEPC de Jataí-GO, Dr. Silvânio Divino de Alvarenga Autos nº P/1.027/95(Cart. 2º cível/ anexos), que em cumprimento ao mesmo proceda-se o registro da penhora do imóvel objeto da presente matrícula, valor da causa R\$658.837,29. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 23 de novembro de 1995

R-23-M-54. Nos termos da Carta precatória do Juízo de Direitos da comarca de Araçatuba SP, Dr. Grakiton Satiro Aração da 3º vara cível de Araçatuba, com o cumpra-se do juízo de direito da comarca de Jataí-GO, Dr. João César Guaspari Papaleu, conforme autos de nº P/1.050/95, 2ª vara cível e 2º cível da comarca de jataí-GO, que em cumprimento ao mesmo proceda-se o registro de penhora do imóvel objeto da presente matrícula, sem valor especificado. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 20/12/95.

R-24-M-54. Nos termos da Carta precatória da comarca de Araçatuba SP, extraída do processo nº 726/5 requerida pelo Banco do Brasil S/A, contra a Goalcool Destilaria Serranópolis Ltda e outros, com o cumpra-se do juiz de Direito da comarca de Jataí-GO, que manda proceder a penhora do imóvel objeto da presente matrícula com suas benfeitorias no valor de R\$ 284.818,14. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 24 de junho de 1996.

R-25-M-54. Nos termos do contrato de arrendamento de áreas agrícolas com opção de compra, de 17 de outubro de 2002, o imóvel objeto da presente matrícula foi dado em arrendamento por CAL – Construtora Araçatuba Ltda, qualificada antes, a Joaquim Pacca Júnior, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da CI-RG nº 3539014-SSP-SP, com CPF/MF sob o nº 669.941.878-63, residente e domiciliado na Travessa Padre Feijó, 63, Birigui-SP, ao prazo de 15 anos ou 180 meses, a partir de 1º de janeiro de 2003, ao preço de R\$2,00 (dois reais) por cabeca mês no caso de gado



**CARTÓRIO CELSO GUSMÃO DE MOURA
COMARCA DE SERRANÓPOLIS - GOIÁS**

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdição e Tutelas | CNPJ 20.619.721/0001-91
Av. Ramiro Teixeira, n. 28, Qd. 14, Lt. E, Centro, Serranópolis-GO
CEP 75.820-000. Tel. (64) 3668-1239 | e-mail crgeralserranopolisgo@gmail.com

Celso Gusmão de Moura
Oficial Registrador

Kátia Santos Barbosa de Moura
Oficial Substituta

bovino e 2 (duas) sacas de soja por hectare ao ano, no caso de plantio de grãos ou de cana de açúcar, com pagamento feito antecipadamente e anualmente até o dia 31 de dezembro de cada ano; o presente contrato é feito com a cláusula de vigência na hipótese de alienação a qualquer título dos imóveis ora arrendados nos termos do §5º do art. 92 da lei 4.504/64; fica assegurado ao arrendatário o direito de preferência na compra total dos bens objeto deste contrato, ao preço de R\$ 2.400.000,00, corrigido a partir desta data pelo INPC ou outro índice que o substitua, referentes à área total de 3.993,83ha, da qual a presente matrícula é parte; o presente contrato é feito em caráter irrevogável e irretratável; a parte que der causa à rescisão pagará para a outra a multa equivalente a trezentas (300) cabeças de bois anelorados com cerca de dois anos. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 024 de janeiro de 2003.

AV-26-M-54. Em virtude Termo de responsabilidade de averbação de reserva legal, firmado entre os proprietários da presente matrícula e a Agência Goiana de Meio Ambiente e Recursos Naturais em 25 de novembro de 2003, onde consta que a reserva legal da presente matrícula encontra-se descrita e localizada na matrícula nº 70, sob a AV-31-M-70, livro 2-L, fls. 66, sendo RL-2, com a área de 77,44ha, correspondente a 20% da presente matrícula, averbação feita nesta mesma data. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 03 de dezembro de 2003.

R-27-M-54. Nos termos escritura pública de confissão e cessão de direitos de crédito do, 3º cartório de notas e protesto de Araçatuba-SP, no livro nº 408 às fls 137/143, de 25/09/2003, como cedente Banco do Brasil S/A, sociedade de economia mista, com sede em Brasília capital Federal, CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91, por sua Unidade Regional de Restruturação – URR em Presidente Prudente – SP, CNPJ/MF nº 00.000.000/4470-99, representada por seu administrador Sr. Cleosvaldo Fraude Gomes, CI-RG nº 6415350 e CPF/MF nº 802.885.028-68; e como outorgado cessionários, Joaquim Pacca Júnior, engenheiro e empresário, portador da CI-RG sob o nº 3539014-SSP-SP e CPF/MF sob o nº 669.941.878-53 e sua mulher Sra. Regina Moreira Pacca, professora, CI-RG sob o nº 5711625-SSP-SP e CPF/MF sob o nº 125.363.758-03, brasileiros, casados, residentes e domiciliados na Rua Travessa Feijó, 63, Birigui-SP; e José Severino Miranda Coutinho, engenheiro e empresário, portador da CI-RG sob o nº 33.023.745-IFP/RJ e inscrita no CPF/MF sob o nº 434.879.807-97 e sua mulher Sra. Maria Theresa Raynaldo Coutinho, empresária, portadora da CI-RG sob o nº 1.278.226-SSP-PE e inscrita no CPF/MF sob o nº 180.998.234-00, brasileiros, casados, residentes e domiciliados na Av. Álvaro Otacílio, 2865, apart. 604, Ponta Verde, Maceió-AL; como Devedores-Coobrigados-anuentes, Goálcool Destilaria Serranópolis Ltda, CNPJ/MF nº 45.075.454/001-60; Mário Ferreira Batista, brasileiro, casado, economista e empresário, portador da CI-RG sob o nº 838.155-SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 107.949.728-53; Helena Ferreira Batista, CI-RG 3768.693-SSP-SP e CPF/MF nº 107.949.728-53; Arlindo Ferreira Batista, CI-RG sob o nº 1.533.236-SSP-SP e CPF/MF 013.179.978-91; Lenira Costa Ferreira Batista, CI-RG nº 2569284-SSP-SP, CPF/MF nº 386.176.438-72; Aurélio Luiz de Oliveira Júnior, CI-RG nº 341.945-SSP-DF, CPF/MF 059.743.801-34; Neide Helena da Luz de Oliveira, CI-RG nº 5679465-SSP-SP e CPF/MF nº 362.798.468-49; Albertino Ferreira Batista, CI-RG 3794269-SSP-SP e CPF/MF 013.173.938-72 e CAL – Construtora Araçatuba Ltda, CNPJ/MF nº 43.745.553/0001-86, e ainda como intervenientes-garantes-anuentes, CAL – Construtora Araçatuba Ltda, CNPJ/MF nº 43.745.553/0001-86 e CRA – Cia Rural Araçatuba Ltda, CNPJ/MF 47.749.544/0001-14. O cedente acima qualificado ressalvados quaisquer outros aqui não incluídos, é senhor e legítimo titulares de créditos no valor total de R\$ 52.766.720,49, posição em 20/11/2002, não incluída a multa contratual de operação de crédito de titularidade e responsabilidade dos devedores-coobrigados-anuentes, o



**CARTÓRIO CELSO GUSMÃO DE MOURA
COMARCA DE SERRANÓPOLIS - GOIÁS**

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdição e Tutelas | CNPJ 20.619.721/0001-91

Av. Ramiro Teixeira, n. 28, Qd. 14, Lt. E, Centro, Serranópolis-GO

CEP 75.820-000. Tel. (64) 3668-1239 | e-mail crgeralserranopolisgo@gmail.com

Celso Gusmão de Moura

Oficial Registrador

Kátia Santos Barbosa de Moura

Oficial Substituta

Cedente, por esta escritura, com a ciência e anuência dos devedores-coobrigados-anuentes e dos Intervenientes-garantes-anuentes, ora rede e transfere, em caráter irrevogável e irretratável, os créditos acima citados, aos outorgados cessionários, que os aceita de forma onerosa de cessão de créditos. O valor da presente é de R\$ 4.524.953,66, valor este que será pago pelos outorgados cessionários ao cedente. E as demais cláusulas da escritura, que fica arquivada em cartório. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 11/12/03.

R-28-M-54. Nos termos da escritura pública de transação e dação em pagamento, do cartório do 1º Ofício desta cidade, no livro nº 51, às fls 01/11, de 05/12/2003, o imóvel objeto da presente matrícula foi dado em pagamento a Joaquim Pacca Júnior, engenheiro e empresário, portador da CI-RG sob o nº 3539014-SSP-GO e inscrito no CPF/MF sob o nº 669.941.878-53, e sua mulher Sra. Regina Maria Moreira Pacca, professora, portadora da CI-RG sob o nº 5.711.625-SSP-SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 125.363.758-03, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Birigui-SP; por dação em pagamento feita por CAL – Construtora Araçatuba Ltda, qualificada antes, no valor de R\$ 100.239,25, sendo o valor da terra nua de R\$ 20.048,00 e as benfeitorias em R\$ 80.191,25, foi pago ITBI no valor de R\$ 7.055,64, referente a 3% sobre o valor de avaliação que é de R\$ 235.188,16, conforme guia nº 567 de 5/12/03. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 11 de dezembro de 2003.

R-29-M-54. Nos termos da Escritura Pública de Hipoteca do 2º Tabelião de Notas de Birigui-SP, no livro 280, fls. 33/35, de 19/04/2006, como outorgante hipotecante, doravante denominado devedores/hipotecantes: Joaquim Pacca Júnior, e sua mulher Sra. Regina Maria Moreira Pacca, qualificados antes; e como outorgado credor, doravante denominado simplesmente BANCO, Banco ABN AMRO Real S/A, com sede na capital, na Av. Paulista, nº 1.374, 3º andar, CNPJ/MF nº 33.066.408/0001-15, neste ato representado por seus bastantes procuradores: Francisco Alberto Delbem, RG nº 17.365.438-SSP/SP, CPF/MF nº 087.067.248-76; Valdir Varoni, RG nº 17.363.565-SSP-SP, CPF/MF nº 078.517.638-19; o Banco concedeu aos devedores hipotecantes empréstimo no valor de R\$ 500.000,00 com vencimento para 12/04/2007, os devedores dão ao Banco em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel objeto da presente matrícula, incluindo todas as aressões, melhoramentos, benfeitorias ou alterações por ventura existentes ou que vierem a ser efetuados, declarando que são senhores e legítimos possuidores, livre e desembaraçado de qualquer ônus e responsabilidades de qualquer natureza, com as demais cláusulas e condições, contidas na escritura. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 20 de abril de 2006.

AV-30-M-54. Em virtude cláusula especial contida na escritura que será em seguida ao presente ato registrada, o Banco ABN AMRO Real S/A, autoriza o cancelamento da hipoteca de primeiro grau, registrada no R-29 da presente matrícula. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 03 de maio de 2007.

R-31-M-54. Nos termos Escritura Pública de Hipoteca, do Cartório do 1º Ofício desta cidade, no livro 56, às folhas 103v/105, de 03/05/07, como outorgantes hipotecantes, doravante denominados devedores/hipotecantes: Joaquim Pacca Júnior, engenheiro e empresário, portador da CI-RG sob o nº 3.539.014-SSP-GO e inscrito no CPF/MF nº 669.941.878-53, e sua mulher Sra. Regina Maria Moreira Pacca, professora, portadora da CI-RG sob o nº 5.711.625-SSP-SP e inscrita no CPF/MF nº 125.363.758-03, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Travessa Padre Feijó, 63, centro, em Birigui-SP; e,



**CARTÓRIO CELSO GUSMÃO DE MOURA
COMARCA DE SERRANÓPOLIS - GOIÁS**

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdição e Tutelas | CNPJ 20.619.721/0001-91

Av. Ramiro Teixeira, n.º 28, Qd. 14, Lt. E, Centro, Serranópolis-GO

CEP 75.820-000. Tel. (64) 3668-1239 | e-mail crgeral.serranopolis@gmail.com

Celso Gusmão de Moura

Oficial Registrador

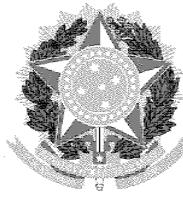
Kátia Santos Barbosa de Moura

Oficial Substituta

como outorgado credor, doravante denominado simplesmente BANCO, Banco ABN AMRO Real S/A, com sede na capital, na Av. Paulista, nº 1.374, 3º andar, inscrito no CNPJ/MF 33.066.408/0001-15, neste ato representado por seus bastantes procuradores: Enivaldo Campos Rodrigues, brasileiro, casado, bancário, portador da CI-RG nº 1577626-SSP-GO, inscrito no CPF/MF nº 330.397.121-87, residente e domiciliado em Jataí-GO e Reinaldo Nabor de Souza, brasileiro, casado, bancário, portador da CI-RG nº 2151380-SSP-GO, inscrito no CPF/MF 566.778.471-87, residente e domiciliado em Jataí-GO, conforme instrumento Público de Substabelecimento de Eraclito Ramos de Souza e Dimas Garcia Maldonado, lavrado 20/04/2007, no 2º reg. Civil e Tabelionato de Notas de Goiânia-GO, lv. 208-P, fls. 145/149, o Banco por contrato de empréstimo/financiamento nº 84/348808-1, concedeu aos devedores hipotecantes empréstimo no valor de R\$ 500.000,00; com vencimento para 26/04/08, tudo de acordo com as cláusulas, condições e garantias avençadas no contrato: para garantir o cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias, assumidas pelos devedores/hipotecantes, no contrato, os devedores dão ao Banco em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel objeto da presente matrícula, incluindo também todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias ou alterações por ventura existentes ou que vierem a ser efetuados, declarando que são senhores e legítimos possuidores, livre e desembaraçado de qualquer ônus e responsabilidades de qualquer natureza. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 03 de maio de 2007.

AV-32-M-54 Em virtude cláusula especial contida na escritura que será em seguida ao presente ato registrada, o Banco ABN AMRO Real S/A, autoriza o cancelamento da hipoteca de primeiro grau registrada no R-31 da presente matrícula. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 21 de setembro de 2007.

R-33-M-54, Nos termos Escritura Pública de Hipoteca, do Cartório do Primeiro Ofício desta cidade, no livro 57, às folhas 52/54vº, de 21 de setembro de 2007, como outorgantes hipotecantes, doravante denominados devedores/hipotecantes: Joaquim Pacca Júnior, engenheiro e empresário, portador da CI-RG sob o nº 3.539.014-SSP-GO e inscrito no CPF/MF nº 669.941.878-53, e sua mulher Sra. Regina Maria Moreira Pacca, professora, portadora da CI-RG sob o nº 5.711.625-SSP-SP e inscrita no CPF/MF nº 125.363.758-03, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Travessa Padre Feijó, 63, centro em Birigui-SP; e, como outorgado credor, doravante denominado simplesmente Banco, Banco ABN AMRO Real S/A, com sede na capital, na Av. Paulista, nº 1.374, 3º andar, inscrito no CNPJ 33.066.408/0001-15, neste ato representado por seus bastantes procuradores: Enivaldo Campos Rodrigues, brasileiro, casado, bancário, portador da CI-RG nº 1577626-SSP-GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 330.397.121-87, residente e domiciliado em Jataí-GO e Reinaldo Nabor De Souza, brasileiro, casado, bancário, portador da CI-RG nº 2151380-SSP-GO, inscrito no CPF/MF nº 566.778.471-87, residente e domiciliado em Jataí-GO, conforme Instrumento Público de Substabelecimento de Eraclito Ramos de Souza e Dimas Garcia Maldonado, lavrado em 20/04/2007, no 2º Registro Civil e Tabelionato de Notas de Goiânia-GO, lv. 208-P, fls. 145/149, o Banco por contrato de empréstimo/financiamento 02/874401.4, concedeu aos devedores hipotecantes empréstimo no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), com vencimento para 12/01/2008, tudo de acordo com as cláusulas, condições e garantias avençadas no contrato; para garantir o cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias, assumidas pelos devedores/hipotecantes, no contrato, os devedores dão ao Banco em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel objeto da presente matrícula, incluindo também todas as acessões,



**CARTÓRIO CELSO GUSMÃO DE MOURA
COMARCA DE SERRANÓPOLIS - GOIÁS**

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdição e Tutelas | CNPJ 20.619.721/0001-91
Av. Ramiro Teixeira, n. 28, Qd. 14, Lt. E, Centro, Serranópolis-GO
CEP 75.820-000. Tel. (64) 3668-1239 | e-mail crgeralserranopolisgo@gmail.com
Celso Gusmão de Moura *Kátia Santos Barbosa de Moura*
Oficial Registrador Oficial Substituta

melhoramentos, benfeitorias ou alterações por ventura existentes ou que vierem a ser efetuados, declarando que são senhores e legítimos possuidores, livre e desembaraçado de qualquer ônus e responsabilidades de qualquer natureza. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 21/09/2007.

AV-34-M-54. Em virtude Termo de responsabilidade de averbação de reserva legal – relocação- de 26 de junho de 2008, firmado entre o proprietário da presente matrícula e a Agência Goiana de Meio Ambiente e Recursos Naturais, que a reserva legal do presente imóvel que se encontrava localizada e transcrita na matrícula 70 do mesmo proprietário, conforme AV-26 acima é relocada neste ato para a presente matrícula, dentro das seguintes características: área da reserva legal setenta e sete hectares e quarenta e quatro ares (77ha44a), dentro das seguintes divisas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice RL01, de Coordenadas N 7.969.977,179m e E 385.894,769m, cravado no limite do Fazenda Santo Alberto (Proprietário: Joaquim Pacca Júnior - Matrícula: 54); deste, segue confrontando, com a Fazenda Santo Alberto com o azimute e distância: 45°41'02" - 831,04m, até o vértice RL02 de coordenadas N 7.970.557,757m e E 386.489,373m; cravado no limite da Fazenda Nossa Senhora do Perpétuo Socorro (Proprietário: Joaquim Pacca Júnior - Matrícula: 70), código INCRA: 933.074.005.070-5; deste, segue confrontando com a Fazenda Nossa Senhora do Perpétuo Socorro, com o azimute e distância: 173°41'58" - 383,74m, até o vértice RL03 de coordenadas N 7.970.176,335m e E 386.531,485m; cravado no limite da Reserva Legal da Fazenda Nossa Senhora do Perpétuo Socorro (Proprietário: Joaquim Pacca Júnior - Matrícula: 70), código INCRA: 933.074.005.070-5; deste, segue confrontando com a Reserva Legal da Fazenda Nossa Senhora do Perpétuo Socorro, com o azimute e distância: 173°41'58"-620,29m, até o vértice RL04 de coordenadas N 7.969.559,791m e E 386.599,557m; cravado à 40,00 m da margem esquerda do Ribeirão Sujo e no limite de sua A.P.P.; deste, segue confrontando com a A.P.P. da margem esquerda do Ribeirão Sujo, no sentido de sua montante, com o(s) seguinte(s) azimute(s) e distância(s): 277°08'33" - 22,46m, até o vértice RL05 de coordenadas N 7.969.562,584m e E 386.577,268m; 200°42'17" - 42,15m, até o vértice RL06 de coordenadas N 7.969.523,153m e E 386.562,364m; 188°48'39" - 56,42m, até o vértice RL07 de coordenadas N 7.969.467,401m e E 386.553,723m; 243°53'09" - 253,44m, até o vértice RL08 de coordenadas N 7.969.355,849m e E 386.326,158m; 283°03'20" - 142,74m, até o vértice RL09 de coordenadas N 7.969.388,093m e E 386.187,107m; 162°24'00" - 75,42m, até o vértice RL10 de coordenadas N 7.969.316,204m e E 386.209,912m; 264°51'41" - 93,37m, até o vértice RL11 de coordenadas N 7.969.307,841m e E 386.116,915m; 7°37'13" - 37,41m, até o vértice RL12 de coordenadas N 7.969.344,925m e E 386.121,877m; 266°45'24" - 132,76m, até o vértice RL13 de coordenadas N 7.969.337,414m e E 385.989,331m; 294°29'48" - 14,91m, até o vértice RL14 de coordenadas N 7.969.343,595m e E 385.975,766m; cravado à 40,00 m da margem esquerda do Ribeirão Sujo e no limite da Fazenda São Paulo (Proprietário: Marco Aurélio Domingues Matte e Outros - Matrícula: 1.025), código INCRA: 933.074.007.366-7; deste, segue confrontando com a Fazenda São Paulo, com o azimute e distância: 352°42'53" - 1232,85m, até o vértice RL01, ponto inicial da descrição deste perímetro, conforme memorial descritivo do agrimensor Walter Gonçalves de Oliveira, CREA 257/TD-GO. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 01 de agosto de 2008.

R-35-M-54. Nos termos de auto de penhora, depósito e avaliação, de 28 de maio de 2007, extraído dos autos nº 9.072/98, protocolo 9801762543, Ação de Execução de sentença, proposta por transportadora NGLtda, pessoa jurídica, CGC/MF sob o nº 22.715.262/0001-75, com sede na Av. Gustavo Lopes, 194, Bairro São José, Bom Despacho-NG, em face de Goalccol Destilaria Serranópolis LTDA, pessoa jurídica de direito privado interno, inscrita no CGC/MF sob o nº



**CARTÓRIO CELSO GUSMÃO DE MOURA
COMARCA DE SERRANÓPOLIS - GOIÁS**

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdição e Tutelas | CNPJ 20.619.721/0001-91
Av. Ramiro Teixeira, n. 28, Qd. 14, Lt. E, Centro, Serranópolis-GO
CEP 75.820-000. Tel. (64) 3668-1239 | e-mail crgeralserranopolisgo@gmail.com

Celso Gusmão de Moura
Oficial Registrador

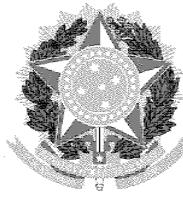
Kátia Santos Barbosa de Moura
Oficial Substituta

45.075.454/0001-60, com sede na Rua Osvaldo Cruz, 01, 1º andar, em Araçatuba-SP tem sido a causa o valor de R\$ 28.520,19, que em cumprimento ao mandado acompanhado de despacho de 13-09-2007, bem como ao ofício de 14-09-2007, ambos do cartório do 1º Cível e Menores da Comarca de Jataí-GO, assinados por Sérgio Brito Teixeira e Silva, Juiz de Direito da 1º Vara Cível, proceda-se a penhora do imóvel objeto da presente matrícula, ora avaliado em R\$ 400.000,00, ficando o imóvel depositado em poder de Weiber Oliveira de Souza, Depositário Público da Comarca de Jataí-GO. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 02 de fevereiro de 2009. (*Baixa no AV-54*).

AV-36-M-54- AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL- Em virtude apresentação de ofício nº 1258/08-CRMD, processo nº 0455/95, de 10-11-2008, assinado pelo Juiz de Direito Nilton Santos Oliveira, do Cartório da segunda vara cível da Comarca de Araçatuba - SP; com o cumpra-se do Juiz de Direito Substituto desta comarca Dr. Joviano Carneiro Neto, em 18-05-2009; juntamente com a Decisão do Juiz e Diretor do Foro desta comarca Dr. Danilo Farias Batista Cordeiro em 03-08-2009; proceda-se a averbação do presente ofício, com os seguintes dizeres: Araçatuba, 10 de novembro de 2008, estando a processar-se perante este Juízo e Cartório do Segundo ofício Cível uma ação de execução de Títulos extrajudicial, processo nº 0445/95, requerida por FERTIPAR FERTILIZANTES DO PARANÁ LTDA.,contra GOALCOOL-DESTILARIA SERRANÓPOLIS LTDA E OUTROS, pelo presente determino que seja dado integral cumprimento ao R. despacho de fls. 670/673, cuja cópia segue anexa, juntamente com documentos de fls. 506/516, tornando as alienações ineficazes por considerar como fraude a execução, tendo deferido a medida cautelar incidental para tornar INDISPONIVEIS tais imóveis. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 05 de agosto de 2009. (*Baixa no AV-55*).

R-37-M-54- REGISTRO DE PENHORA- Nos termos da Certidão do Poder Judiciário de São Paulo, Comarca de Araçatuba, Juízo de Direito da Comarca de Araçatuba, Cartório da segunda vara Cível, de 22-02-2010, assinada por Clóvis Eduardo Ruperes Teruel- Escrivão Diretor; com os seguintes dizeres: que revendo os autos de execução de Título extrajudicial, processo nº 032.01.1995.005931-7/000000-000, nº de ordem 0445/95, distribuídos a esta Vara em 03-12-2008, em que FERTIPAR FERTILIZANTES DO PARANÁ LTDA, CNPJ sob o nº 90.810.706/0001-01, move contra GOALCOOL DESTILARIA SERRANÓPOLIS LTDA; CAL- CONSTRUTORA ARAÇATUBA LTDA; ARLINDO FERREIRA BATISTA; LENIRA COSTA FERREIRA BATISTA; MARIO FERREIRA BATISTA; HELENA FERREIRA BATISTA E ALBERTINO FERREIRA BATISTA; verifiquei constar o objetivo da credora em receber a importância de R\$470.000,00; que para garantia do juízo foi lavrado o **TERMO DE RETIFICAÇÃO DA PENHORA**, nos termos do artigo 659, parágrafos 4º e 5º do CPC-datado de 25/01/2010, o qual recaiu sobre o imóvel objeto da presente matrícula; o imóvel objeto da presente matrícula tem o valor estimado de R\$235.188,00. **Foi nomeado Depositário o executado: JOAQUIM PACCA JUNIOR**, CPF nº 669.941.878-63. **Ficando penhorado como de fato penhorado tem o imóvel objeto da presente matrícula.** O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 15 de abril de 2010. (*Baixa no AV-55*).

AV-38-M-54- AVERBAÇÃO PREMONITORIA -Em virtude requerimento assinado por Arlindo Ferreira Batista, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da CI-RG nº 1.533.236-6/SSP-SP e do CPF sob o nº 013.179.978-91, residente e domiciliado na rua Martins Fontes, nº 55, Araçatuba-SP, na qualidade de sócio-diretor da empresa CRA-Rural Araçatuba Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº



**CARTÓRIO CELSO GUSMÃO DE MOURA
COMARCA DE SERRANÓPOLIS - GOIÁS**

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdição e Tutelas | CNPJ 20.619.721/0001-91
Av. Ramiro Teixeira, n. 28, Qd. 14, Lt. E, Centro, Serranópolis-GO
CEP 75.820-000. Tel. (64) 3668-1239 | e-mail crgeralserranopolisgo@gmail.com

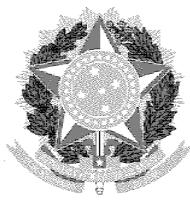
Celso Gusmão de Moura
Oficial Registrador

Kátia Santos Barbosa de Moura
Oficial Substituta

47.749.544/0001-14, de 11-12-2009, e, em atendimento ao que determina o art. 615-A, do Código de processo Civil Brasileiro, alterado pela Lei 11.382/2006 CPC, procede-se a presente averbação, conforme certidão do Poder Judiciário São Paulo- Juízo de Direito da Quinta Vara Cível da Comarca de Araçatuba-SP; Cartório do quinto Ofício Cível da Comarca de Araçatuba-SP, referente a Certidão de objeto e Pé, assinada por Cleuza Disposte Pontes, escrevente e Adaltrô M. da Silva Filho), Escrivão Diretor, matrícula nº 303282, na qual consta o processo de nº **032.01.2010.008925-4/000000-000**; ordem: 599/2010; Ação: Execução de Título Extrajudicial; data da distribuição 05/05/2010; Requerente: CAL CONSTRUTORA ARAÇATUBA LTDA, CNPJ sob o nº 43.745.553/0001-86; requerido: Joaquim Pacca Junior, CPF nº 669.941.878-53; REGINA MARIA MOREIRA PACCA, inscrita no CPF/MF sob o nº 125.363.758-03; objeto da ação: A autora é credora dos réus na importância de R\$600.000,00, repres. Pela cópia autenticada da nota promissória 04/04 com vencimento em 30-04-2007-Araçatuba-SP. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 27 de maio de 2010.

AV-39-M-54-AVERBAÇÃO PREMONITORIA- Em virtude requerimento assinado por Arlindo Ferreira Batista, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da CI-RG nº 1.533.236-6/SSP-SP e do CPF sob o nº 013.179.978-91, residente e domiciliado na rua Martins Fontes, nº 55, Araçatuba-SP, na qualidade de sócio-diretor da empresa CRA-Rural Araçatuba Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 47.749.544/0001-14, de 07-07-2010, e, em atendimento ao que determina o art. 615-A, do Código de processo Civil Brasileiro, alterado pela Lei 11.382/2006 CPC, procede-se a presente averbação, conforme certidão do Poder Judiciário São Paulo- Distribuidor Cível da Comarca de Araçatuba, Fórum de Araçatuba, serviço de Distribuição Cível do Fórum de Araçatuba, assinada por Roberto Hirata-Diretor de Divisão; com a seguinte descrição: Certifica, atendendo a solicitação verbal do exequente CAL CONSTRUTORA ARAÇATUBA LTDA, CNPJ sob o nº 43.745.553/0001-86, para fins de averbação no registro de imóveis, registro de veículos ou registro de outros bens sujeitos a penhora ou arresto (Artigo 615 A do CPC), que foi distribuída, no dia 16/06/2010 as 11:40:04 horas, a Ação de execução de Título extrajudicial, sob o nº 032.01.2010.011948-8/000000-000 a 5ª Vara Cível do Fórum de Araçatuba, em que são partes: CAL CONSTRUTORA ARAÇATUBA LTDA, CNPJ sob o nº 43.745.553/0001-86 (exequente) e JOAQUIM PACCA JUNIOR, CPF nº 669.941.878-53 e REGINA MARIA MOREIRA PACCA, CPF nº 125.363.758-03 (executados), cujo valor da causa é R\$1.094.591,61 (um milhão, noventa e quatro mil, quinhentos e noventa e um reais e sessenta e um centavos). Nada Mais. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 21 de julho de 2010.

AV-40-M-54- AVERBAÇÃO PREMONITORIA- Em virtude apresentação de requerimento de Cal Construtora Araçatuba Ltda, Assinado por **Arlindo Ferreira Batista**-sócio diretor, de 18 de maio de 2011, requerendo que seja efetivada a averbação da certidão referente a Ação Cautelar-processo nº 0070470-76.2011.8.26.0000 em trâmite pela E. 14ª Camara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em que figura como autora CAL CONSTRUTORA ARAÇATUBA LTDA, e como requeridos JOAQUIM PACCA JUNIOR e REGINA MARIA MOREIRA PACCA; juntamente com certidão do poder judiciário, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Serviço de Processamento do 7º grupo de camaras, Direito Privado- 13ª e 14ª Camaras, de São Paulo-SP, com o seguinte teor: certificando os autos da Media Cautelar nº 0070470-76.2011.8.26.0000, entrados em 11-04-2011, tendo como autora Cal Construtora Araçatuba Ltda e réus Joaquim Pacca Junior e Regina Maria Moreira Pacca, verificou-se que o objeto da ação consiste na pretensão de ser concedida a liminar de arresto inaudita altera parte, a fim



**CARTÓRIO CELSO GUSMÃO DE MOURA
COMARCA DE SERRANÓPOLIS - GOIÁS**

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdição e Tutelas | CNPJ 20.619.721/0001-91
Av. Ramiro Teixeira, n. 28, Qd. 14, Lt. E, Centro, Serranópolis-GO
CEP 75.820-000. Tel. (64) 3668-1239 | e-mail crgeralserranopolisgo@gmail.com

fls. 917

de arrestar e serem averbadas junto as matrículas 5.205, M-1005 e M-54, constantes neste CRI, os bens de raiz mencionados nas matrículas supracitadas e, ainda, que conste nelas a indisponibilidade do patrimônio aludido para fins **de garantir a dívida que atualmente corresponde a importância de R\$2.286.238,78**. Certifica ainda, que foi requerida a concessão dos benefícios da justiça gratuita. Certifica que à causa foi atribuído o valor de R\$1.000,00 (um mil reais). Certifica que a presente medida cautelar foi distribuída por prevenção em 12.04.2011 ao Excelentíssimo Senhor Desembargador Thiago de Siqueira, integrante desta Colenda Décima Quarta Câmara de Direito Privado, contudo, em razão do seu afastamento, os autos foram conclusos a Excelentíssima Senhora Desembargadora Ligia Araújo Bisogni. Certifica finalmente que o referido feito tem processamento na Secretaria do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Serviço de Processamento do 7º grupo de Câmaras de Direito Privado-Seção de Processamento da 14ª Camara de Direito Privado, sito ao Pátio do Colégio 73, 2º andar, sala 209, São Paulo, 16 de maio de 2011. Assinada por Adriano Kvint, Supervisor Substituto do Serviço do 7º grupo de Camaras de Direito Privado do Tribunal de Justiça. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 20 de maio de 2011.

AV-41-M-54- BAIXA DE AVERBAÇÃO PREMONITORIA- Em virtude apresentação de Certidão do Poder Judiciário do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Serviço de Processamento do 7º grupo de Câmaras, de 06 de setembro de 2011, assinado por Adriano Kvint, supervisor do Serviço do 7º Grupo de Câmaras de Direito Privado do Tribunal de Justiça, certificando e compulsando os autos da Medida Cautelar Incidental nº 0070470-76.2011.8.26.0000, entrados em 11-04-2011, à apelação 001662903.2009.8.26.0077 em ação monitória, tendo como requerente: Cal Construtora Araçatuba Ltda e requeridos Joaquim Pacca Junior e Regina Maria Moreira Pacca, verificou-se que o objeto da ação consiste na pretensão de ser concedida a liminar de arresto inaudita altera parte, a fim de arrestar e serem averbadas juntas as matrícula 5.205,1005 e 54 deste serviço registral; Certifica que os autos foram julgados na sessão realizada em 24-08-2011, sendo proferida a seguinte decisão: **Julgaram extinto o processo, V.u”**, revogando a liminar que lhe foi concedida e indeferindo o pedido de assistência judiciária gratuita; com demais dizeres da certidão que fica em cartório arquivada, ficando **cancelado o AV-40 acima**. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 10 de outubro de 2011.

AV-42-M-54- BAIXA DE AVERBAÇÃO PREMONITORIA- Em virtude apresentação de Certidão de objeto e pé, do Poder Judiciário São Paulo Juízo de Direito da quinta vara cível da Comarca de Araçatuba-SP, Cartório do quinto Ofício Cível da Comarca de Araçatuba-SP; onde consta o processo de nº 032.01.2010.008925-4/000000-000; ordem: **599/2010**; ação: execução de título extrajudicial; Data da distribuição: 05/05/2010; requerente: CAL Construtora Araçatuba Ltda, CNPJ nº 437455530001-86; requerido Joaquim Pacca Junior e Regina Maria Moreira Pacca; objeto da ação: A autora é credora dos réus da importância de R\$600.000,00, representada pela cópia autenticada da NP 04/04, com vencimento em 30/04/2007; Situação Processual 15/09/2010; ante o exposto, **JULGO EXTINTA a execução**, com demais dizeres da certidão que fica em cartório arquivada, ficando **cancelado o AV-38 acima**. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 11 de outubro de 2011.

AV-43-M-54- BAIXA DE AVERBAÇÃO PREMONITORIA- Em virtude apresentação de Certidão de objeto e pé, do Poder Judiciário São Paulo Juízo de Direito da quinta vara cível da Comarca de Araçatuba-SP, Cartório do quinto Ofício Cível da Comarca de Araçatuba-SP; onde consta o processo de nº 032.01.2010.011948-5/000004-000; ordem: 809/2010; Data da distribuição:



**CARTÓRIO CELSO GUSMÃO DE MOURA
COMARCA DE SERRANÓPOLIS - GOIÁS**

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdição e Tutelas | CNPJ 20.619.721/0001-91
Av. Ramiro Teixeira, n. 28, Qd. 14, Lt. E, Centro, Serranópolis-GO
CEP 75.820-000. Tel. (64) 3668-1239 | e-mail crgeral.serranopolis@gmail.com

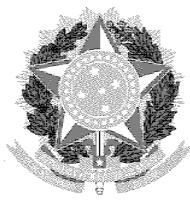
Celso Gusmão de Moura *Kátia Santos Barbosa de Moura*
Oficial Registrador Oficial Substituta

16/08/2010; requerente: Joaquim, Pacca Junior; Requerido: Cal construtora Araçatuba Ltda; objeto da ação: Objeto do processo; situação processual: em 05-05-2011, Ante o exposto, acolho a execução de pré executividade, e com fundamento nos arts. 618I, 598 e 267-VI, todos do código de Processo Civil, JULGO EXTINTA a execução, com demais dizeres da certidão que fica em cartório arquivada, ficando **cancelado o AV-39 acima**. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 11 de outubro de 2011.

AV-44-M-54- AVERBAÇÃO DE NOTIFICAÇÃO PROTESTO E INTERPELAÇÃO- Em virtude apresentação de Requerimento assinado por Arlindo Ferreira Batista, de 26-10-2011, juntamente com Mandado de averbação, requerendo que seja efetivado o cumprimento do inclusivo Mandado de averbação expedido pela Egrégia 2ª Vara Cível de Araçatuba-SP; a saber: Mandado de Averbação do Poder Judiciário de São Paulo, Comarca de Araçatuba, Juízo de Direito da Comarca de Araçatuba, Cartório da Segunda Vara Cível, assinado por Sonia Cavalcante Pessoa, Juíza de Direito, **com o compra-se** do Juiz Substituto Diego Custódio Borges, de 27-10-2011, **processo numero 032.01.2010.007996-7/000000-000; ordem nº 0525/10**; Ação: Notificação, Protesto e Interpelação; Requerente: **Arlindo Ferreira Batista**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG nº 1.533.236 e CPF nº 013.179.978-91, residente e domiciliado na Rua Martins Fontes, nº 55, município de Araçatuba; A Doutora Sonia Cavalcante Pessoa, Meretíssima Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba-SP, na forma da Lei, **manda ao Oficial** de Registro, que em cumprimento ao presente, extraído do processo acima indicado, proceda a averbação, com fundamento no artigo 867 do Código de Processo Civil, à margem da presente matrícula. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 31 de outubro de 2011.

AV-45-M-54- AVERBAÇÃO PREMONITORIA- Em virtude apresentação de Requerimento assinado por Rubens Rahal Rodas, inscrito no CPF sob o numero 057.720.098-42, de 23 de novembro de 2011, juntamente com Certidão de Objeto e Pé do Poder Judiciário de São Paulo, Juízo de Direito do 3º Ofício judicial da Comarca de Birigui, assinada por Doglas Fernando Bertaglia, Supervisor de Serviço, matrícula 8085448, requerendo, com base no artigo 615-A do CPC, requerer seja efetivada a averbação da certidão referente a execução de Honorários Advocatícios- processo nº 077.01.2007.004648-2/1 (nº de ordem: 608/2007) em trâmite pela E. 3ª Vara cível da Comarca de Birigui-SP; a saber: Certidão de Objeto e pé; processo nº 077.01.2007.004648-2/000001-000; ordem: 608/2007; ação: Embargos à Execução (Fase de Execução); ordem: 608/2007; data da distribuição 05/05/2008; valor da causa 413.105,89 (em 05-05-2008); requerente: Rubens Rahal Rodas; Requerido: Joaquim Pacca Júnior e Regina Maria Moreira Pacca; objeto da ação: execução de honorários advocatícios, situação processual 04-10-2011. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 07 de dezembro de 2011.

AV-46-M-54-AVERBAÇÃO PREMONITORIA- Em virtude apresentação de Requerimento assinado Por Arlindo Ferreira Batista- Sócio Diretor da Cal Construtora Araçatuba Ltda, CNPJ sob o numero 43.745.553/0001-86, de 14 de novembro de 2012, com firma reconhecida, requerendo que seja efetivada a averbação da certidão referente a execução de Título Extrajudicial, a saber: Certidão, do Poder Judiciário de São Paulo, Distribuidor Cível da Comarca de Birigui, Fórum de Birigui; assinada por Edna Eiko Nomura de Lucena, certificando que foi distribuída no dia 28/11/2007 as 15:14 horas, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob o numero 077.01.2007.016617-4/000000-000 à 1ª Vara Cível da Comarca de Birigui, em que são partes: CAL CONSTRUTORA LTDA, CNPJ sob o numero 43.745.553/0001-86 (exequente), e



**CARTÓRIO CELSO GUSMÃO DE MOURA
COMARCA DE SERRANÓPOLIS - GOIÁS**

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdição e Tutelas | CNPJ 20.619.721/0001-91
Av. Ramiro Teixeira, n. 28, Qd. 14, Lt. E, Centro, Serranópolis-GO
CEP 75.820-000. Tel. (64) 3668-1239 | e-mail crgeralserranopolisgo@gmail.com

JOAQUIM PACCA JUNIOR, CPF nº 669.941.878-53 e REGINA MARIA MOREIRA PACCA, CPF nº 125.363.758-03 (executado)cujo valor da causa é: R\$865.167,82. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 23 de novembro de 2012.

AV-47-M-54-AVERBAÇÃO PREMONITORIA- Em virtude apresentação de Requerimento assinado Por Arlindo Ferreira Batista- Sócio Diretor da Cal Construtora Araçatuba Ltda, CNPJ sob o numero 43.745.553/0001-86, de 14 de novembro de 2012, com firma reconhecida, requerendo que seja efetivada a averbação da certidão referente a execução de Título Extrajudicial, a saber: Certidão, do Poder Judiciário de São Paulo, Distribuidor Cível da Comarca de Birigui, Fórum de Birigui; assinada por Edna Eiko Nomura de Lucena, certificando que foi distribuída no dia 25/01/2007 as 16:01 horas, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob o numero 077.01.2007.000999-3/000000-000 3^a Vara Cível da Comarca de Birigui, em que são partes: ARLINDO FERREIRA BATISTA, CPF N° 013.179.978-91 (EXEQUENTE), e JOAQUIM PACCA JUNIOR, CPF n° 669.941.878-53 e REGINA MARIA MOREIRA PACCA, CPF n° 125.363.758-03 (executado)cujo valor da causa é: R\$671.435,50. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 23 de novembro de 2012.

AV-48-M-54-AVERBAÇÃO PREMONITORIA- Em virtude requerimento de Joaquim Pacca Junior, de 16 de janeiro 2014, solicitando que sejam averbadas as certidões de objeto e Pé, ora anexas a este, referentes aos processos abaixo descritos, conforme averbações premonitórias descritas sob o AV-46, já existente na referida matrícula, a saber: Certidão de objeto e Pé, de 29 de novembro de 2013, certificando o processo de numero 001661757.2007.8.26.0077; Data da distribuição: 28/11/2007; valor da causa: R\$865.167,82; requerente: Cal Construtora Araçatuba Ltda, CNPJ sob o numero 43.745.553/0001-86; requerido: Joaquim Pacca Junior, CPF numero 669.941.878-53; Situação Processual: Recebidos os Autos da conclusão-29/11/2013, Tipo de local de destino: Cartório; Especificação do local de destino: Cartório da 1ª Vara Cível; pedido de Penhora no rosto dos autos juntado-25/07/2013- Que foi efetivada a penhora no rosto dos autos, conforme auto juntado a fls. 969, oriunda do Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba-SP, extraída do processo 1468/1994, que Joaquim Pacca Junior, move em face da Goalcool Destilaria Serranópolis Ltda e outros, para garantia do débito no valor de R\$6.109.112,02. A penhora foi efetivada para garantir eventual direito que a exequente possui ou venha a possuir na presente execução. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 06 de fevereiro de 2014.

AV-49-M-54-AVERBAÇÃO PREMONITORIA- Em virtude requerimento de Joaquim Pacca Junior, de 16 de janeiro 2014, solicitando que sejam averbadas as certidões de objeto e Pé, ora anexas a este, referentes aos processos abaixo descritos, conforme averbações premonitórias descritas sob o AV-17, já existente na referida matricula, a saber: Certidão de objeto e Pé, de 29 de novembro de 2013, certificando o processo de numero 0000999-72.2007.8.26.0077; Data da distribuição: 25/01/2007; valor da causa: R\$671.435,50; requerente: Arlindo Ferreira Batista, CPF numero 013.179.978-91; requerido: Joaquim Pacca Junior, CPF numero 669.941.878-53; Situação Processual: Juntada aos 25/07/2013 do Auto de Penhora no rosto dos Autos, o qual foi lavrado aos 25/07/2013, em cumprimento da carta precatória oriunda da Terceira Vara Cível da Comarca de Araçatuba-SP, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial de ordem numero 1.468/1994, requerido por Joaquim Pacca Junior que move em face de Goalcool- Destilaria Serranópolis Ltda, e outros, registrada no Juízo Deprecado sob o numero 1.743/2013, procedendo a penhora sobre eventual direito que os devedores Goalcool Destilaria Serranópolis Ltda. Albertino



**CARTÓRIO CELSO GUSMÃO DE MOURA
COMARCA DE SERRANÓPOLIS - GOIÁS**

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdição e Tutelas | CNPJ 20.619.721/0001-91
Av. Ramiro Teixeira, n. 28, Qd. 14, Lt. E, Centro, Serranópolis-GO
CEP 75.820-000. Tel. (64) 3668-1239 | e-mail crgeralserranopolisgo@gmail.com

Celso Gusmão de Moura
Oficial Registrador

Kátia Santos Barbosa de Moura
Oficial Substituta

Ferreira Batista, Arlindo Ferreira Batista, Helena Ferreira Batista, Lenira Costa Ferreira e Mário Ferreira Batista, possuam ou venha possuir no rosto destes autos numero 127/07, em trâmite neste R. Juízo, até o limite de débito no valor de R\$6.109.112,02- efetivada a penhora, intimado o Escrivão Diretor da 3^a Vara Cível, Sr. Doglas Fernando Bertaglia a proceder as devidas anotações no rosto dos autos. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 06 de fevereiro de 2014.

AV-50-M-54- BAIXA DE PREMONITORIA- requerimento do Sr. Rubens Rahal Rodas, feito em 04 de fevereiro de 2014, com firma reconhecida pelo 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Araçatuba-SP, solicitando a baixa/levantamento da Averbação Premonitória feita sob o Av-45-M-1.005, descrita acima. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 20 de fevereiro de 2014.

AV-51-M-54- CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO PREMONITORIA- Em virtude apresentação de Certidão de objeto e Pé do Poder Judiciário de São Paulo, Juizo de Direito da Comarca de Araçatuba-SP, certifica que verificou o processo numero 0007996-07.2010.8.26.0032; Data da Distribuição: 20/04/2010; valor da causa R\$10.000,00, os autos de Notificação foram extintos e entregues ao patrono da requerente com carga definitiva em 05/10/2012, fica dado baixa na AV-44-M-5.205 acima. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis, 20 de fevereiro de 2014.

Transportada para o sistema de FICHAS, AV-52-M-54 - TERMO DE LIBERAÇÃO DE HIPOTECA - Em virtude de documento escrito expedido pelo Banco ABN AMRO Real S.A. (em fase de incorporação pelo Banco Santander (Brasil) S.A.), com data de 02-09-2014, assinado pelas representantes Andrea Pereira do Nascimento (OAB/SP 218.978 e CPF 216.674.828-74) e Debora Pires Silva e Santos (OAB/SP 155.949 e CPF 182.806.908-67), com as respectivas assinaturas reconhecidas em Cartório, acompanhado das cópias autenticadas das atas das assembleias geris e da procuração pública, fica **CANCELADA A HIPOTECA** registrada anteriormente na presente matrícula sob o nº **R-33-M-54**. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis (GO), 29 de setembro de 2014.

R-53-M-54 - REGISTRO DE PENHORA - Nos termos do Mandado de Averbação de Registro de Penhora, datado de Birigui-SP, 19/02/2019, assinado eletronicamente pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Lucas Gajardoni Fernandes, expedido nos Autos de Procedimento Sumário nº 0006738-89.2008.8.26.0077, movido por Antônio Roberto Franco Costa, CPF 045.025.618-94, em face de Conspama Construções e Comércio Ltda, CNPJ 44.433.803/0001-05, e outros, em trâmite na 2^a Vara Cível da Comarca de Birigui (tjsp), distribuída em 15/05/2008, com valor da causa de R\$142.132,79; instruído com: Termo de Penhora e Depósito, de 29/10/2018; foi **PENHORADO** parte do imóvel objeto da presente matrícula, isto é, **apenas o percentual de 18%** do mesmo, sem qualquer menção de roteiro ou perímetro; do qual foi nomeado depositário o Sr. Joaquim Pacca Júnior, CPF 669.941.878-53. O depositário não pode abrir mão do bem depositado sem expressa autorização do Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes; penhora realizada para garantia da execução no importe de R\$341.568,37, valor atualizado até 22/05/2018. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis-GO, 22 de março de 2019.

AV-54-M-54 - BAIXA DE PENHORA - Em virtude do Ofício 116/2020, datado de Serranópolis, 16/03/2020, do Poder Judiciário do Estado de Goiás, Comarca de Serranópolis-GO, expedido nos Embargos de Terceiro 0146856.07.2009.8.09.0093 (processo dependente/apenso da execução 176254-82.1998, movida por Transportadora MG Ltda contra Goalcool Destilaria Serranópolis



**CARTÓRIO CELSO GUSMÃO DE MOURA
COMARCA DE SERRANÓPOLIS - GOIÁS**

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas Jurídicas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdição e Tutelas | CNPJ 20.619.721/0001-91
Av. Ramiro Teixeira, n. 28, Qd. 14, Lt. E, Centro, Serranópolis-GO
CEP 75.820-000. Tel. (64) 3668-1239 | e-mail crgeral.serranopolis@gmail.com
Celso Gusmão de Moura *Kátia Santos Barbosa de Moura*
Oficial Registrador Oficial Substituta

Ltda), em trâmite na Escrivania de Família, Sucessões Infância, Juventude e Cível, movido por Joaquim Pacca Junior contra Transportadora MG Ltda, assinado eletronicamente pela Analista Judiciária Vanessa Cristina de Freitas; por determinação do MM. Juiz de Direito da Comarca de Serranópolis, Dr. Luciano Henrique de Toledo, foi dado baixa na penhora registrada acima na presente matrícula sob o **R-35-M-54**. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis-GO, 12 de julho de 2021.

AV-55-M-54 - BAIXA DE INDISPONIBILIDADE/PENHORA - Em virtude de apresentação de Mandado de Cancelamento, datado de Araçatuba, 06/07/21, assinado eletronicamente pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Carlos Eduardo Zanini Maciel, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial - Direitos e Títulos de Crédito nº 0005931-64.1995.8.26.0032, movido por Rodrigo Stabile Escanhuela em face de Goalcool Destilaria Serranópolis Ltda e outros, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba (tjsp); foi dado baixa na indisponibilidade averbada no **AV-36-M-54** e na penhora registrada no **R-37-M-54**. O referido é verdade e dou fé. Serranópolis-GO, 27 de agosto de 2021.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ
Serranópolis (GO), 18 de janeiro de 2023.

Celso Gusmão de Moura
Oficial deste Registro

Taxa Judiciária R\$ 17,42.
Emolumentos: R\$ 83,32.
Fundos Estaduais: R\$ 17,71
ISS: R\$ 1,67

LAZARA
BRENDA
OLIVEIRA
SOUSA:75679345153

Dados: 2023.01.18
08:27:07 -03'00'

Assinado de forma
digital por LAZARA
BRENDA OLIVEIRA
SOUSA:75679345153



Nos termos do art. 13, §§4º e 5º, da Lei Estadual 19.191/2015, que dispõe sobre os emolumentos dos serviços notoriais e de registro:

§ 4º Constitui condição necessária para os atos de registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado do recolhimento integral das parcelas previstas no § 1º deste artigo, com base de cálculo na Tabela XIII da Lei nº 14.376, de 27 de dezembro de 2002, do Estado de Goiás, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação, devendo constar esta obrigação nas certidões de propriedade e de ônus reais. - Acrescido pela Lei nº 20.955, de 30-12-2020.

§ 5º Para o registro na matrícula do imóvel de ato resultante de instrumento público lavrado fora da comarca de sua localização, deverá haver o prévio abono do sinal público do signatário do instrumento por tabelionato de notas da comarca do registro, efetivado por reconhecimento de firma.- Acrescido pela Lei nº 20.955, de 30-12-2020.



VALIENGE CONSULTORIA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO SARNELLI LEMOS e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/08/2023 às 17:56 , sob o número WBR23700820501
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002451-97.2019.8.26.0077 e código xvJDfIZ1.

ANEXO 02

**Certificado de Cadastro de Imóvel Rural
CCIR n° 933.074.004.898-0**

Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária



**MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2022**

PÁG.: 1 / 1

DADOS DO IMÓVEL RURAL

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 933.074.004.898-0	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Fazenda Santo Alberto					
ÁREA TOTAL (ha) 387,2000	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Média Propriedade Produtiva			DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 18/12/2003		ÁREA CERTIFICADA ⁷ 0,0000
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Acesso Da Rodov Serranopolis Jatai			MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL SERRANÓPOLIS			UF GO
MÓDULO RURAL (ha) 25,1000	Nº MÓDULOS RURAIS 15,40	MÓDULO FISCAL (ha) 40,0000	Nº MÓDULOS FISCAIS 9,6800	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00		
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)						
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO GO/SERRANÓPOLIS	DATA REGISTRO 11/12/2003	CNS OU OFÍCIO 1	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 54	REGISTRO R28	LIVRO OU FICHA 2K	ÁREA (ha) 387,2000
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)						
REGISTRADA 387,2000	POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000	ÁREA MEDIDA			

DADOS DO DECLARANTE

NOME Joaquim Pacca Junior	CPF/CNPJ 669.941.878-53
NACIONALIDADE BRASILEIRA	TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ 669.941.878-53	NOME Joaquim Pacca Junior	CONDICÃO Proprietário Ou Posseiro Individual	DETENÇÃO (%) 100,00
----------------------------	------------------------------	---	------------------------

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 18/07/2022	NÚMERO DO CCIR 51976918220	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 29/09/2022	DATA DE VENCIMENTO: ***/**/****			
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--	--	--	--

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES 281,43	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 43,76	VALOR COBRADO 325,19	MULTA 0,00	JUROS 0,00	VALOR TOTAL *** QUITADO ***
------------------------------	--------------------------------------	-------------------------	---------------	---------------	--------------------------------

OBSERVAÇÕES

1. ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DEVIDA TAXA.
2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO JÁ QUITADAS.
3. IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS GEOGRÁFICOS CADASTRADOS NA BASE SIGEF/INCRA PARA APRESENTAR O CROQUI/PLANTA.

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARAGRAFOS 1º e 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 4.947/66.
2. SEMPRE QUE OCUPEM ALTAZAÇÕES SOBRE O SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCP) OU PROCRE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.
3. AS INFORMAÇÕES DESTE CERTIFICADO SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECEITUA O ARTIGO 3º DA LEI 5.880/72.
4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTES LEGISLAÇÕES: LEI 8.847/94, DECRETO LEI 1.989/82, LEI 4.504/64, DECRETO 55.891/65 E DECRETOS LEI 57/66.
5. O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.629/93.
6. FMP - FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 5.886/72.
7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.287/01 E SUAS ALTERAÇÕES.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL.
2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.022/90, 8.847/94 E 8.383/91.
3. O CCIR SÓ É VALIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA.
4. A COBRÂNCIA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDIÇERÁ OS SEGUINtes CRITÉRIOS:
 - A) PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS;
 - B) PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLUIDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO;
5. O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE ÀS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTE CERTIFICADO.

Número de Autenticidade
11230.14890.09433.02248



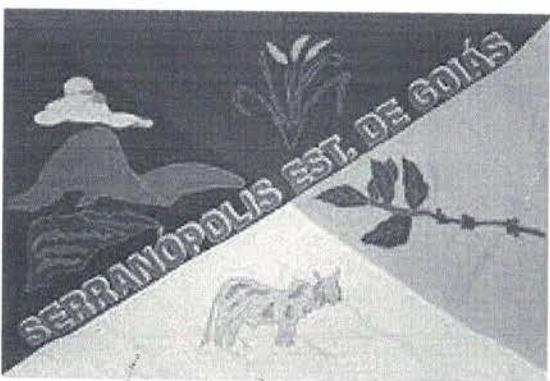
ANEXO 03

Valor de Terra Nua por Hectare – Serranópolis GO
Valores Atribuídos para ITR
Fonte: Prefeitura Municipal de Serranópolis GO

LAUDO TÉCNICO

AVALIAÇÃO DA APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS VALOR DA TERRA NUA (VTN) PARA FINS DE RECOLHIMENTO DO IMPOSTO TERRITORIAL RURAL (ITR) – EXERCÍCIO 2022

MUNICÍPIO DE SERRANÓPOLIS - ESTADO DE GOIÁS



-- ANO 2022 --

1 – PRELIMINARES

1.1 – INTRODUÇÃO E OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Ao celebrar o convênio com a União, por intermédio da Secretaria da Receita Federal do Brasil, seguindo a **Instrução Normativa RFB nº 1.877 de 14 de março de 2019**, fornecendo os Valores de Terra Nua – VTN. Disciplina a prestação de informações sobre o Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil para fins de arbitramento de base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, no exercício de 2022 no Município de Serranópolis-GO

1.2 - NORMAS

Disciplina a prestação de informações sobre o Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil para fins de arbitramento de base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, na hipótese prevista no art. 14 da lei nº 9.393 de 19 de dezembro de 1996.

§ 1º Para efeito no disposto nesta Instrução Normativa, considera-se VTN o preço de mercado do imóvel, entendido como o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural, excluídos os valor de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporária, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas, observados os seguintes critérios, referidos nos incisos I a III do art. 12 na lei nº 8.629 de 25 de fevereiro de 1993: I – localização do imóvel; II – aptidão agrícola; e III – dimensão do imóvel.

Assim:

Valor da Terra Nua (VTN) = Valor venal ou valor de mercado
 (-) valor das benfeitorias

Valor Venal (VN);

Segundo o vocabulário corrente, valor venal é o valor de venda, o valor pelo qual o bem pode ser vendido, o valor de mercado. Valor de mercado é a relação estabelecida entre a oferta e a procura de bens e/ou serviços e/ou capitais.

Além disso, o valor venal, para efeitos de ITR, deve corresponder ao mesmo valor utilizado para o cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), operado pelo município.

Marcelo Sarnelli Lemos
Eng. Agrônomo
APR-AQ 19.380/20

1.3 - DA APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS

Art. 2º Para fins do disposto na Instrução Normativa, considera-se:

I – LAVOURA – APTIDÃO BOA; terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável;

II – LAVOURA – APTIDÃO REGULAR; terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações moderadas para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios e elevam a necessidade de insumos para garantir as vantagens globais a serem obtidas com o uso;

III – LAVOURA – APTIDÃO RESTRITA; terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;

IV – PASTAGEM PLANTADA; terra inapta à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuir limitações fortes a produção vegetal sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas;

V – SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL; terra inapta os usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos.

VI – PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA; terra inapta para os usos indicados nos incisos I a V, em decorrência das restrições ambientais, físicas, sociais ou jurídicas que impossibilitem o uso sustentável, e que, por isso, é indicada para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos agrários.

O VTN (VALOR DA TERRA NUA) deverá ser sustentado por laudo assinado por engenheiro agrônomo ou florestal e obedecer critérios estabelecidos na NBR - Norma Brasileira nº 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O município deve ainda anexar ao laudo o comprovante de recolhimento da ART – Anotação de responsabilidade Técnica/CREA do profissional responsável pelo laudo, sendo que tais documentos deverão permanecer arquivados pelo município com a finalidade de fornecer sustentação legal a possíveis lançamentos de ITR referente ao respectivo exercício.

Nilto Gomes Ca
Eng. Agrônomo
MFA-GO 19.380/2021

1.4 – DEFINIÇÕES

TERRA NUA

- A Norma Brasileira – NBR item 14.653-3 de 2004 define a terra nua da seguinte forma: "terra sem produção vegetal ou vegetação natural". A Terra Nua para efeito do ITR – Imposto Territorial Rural, é o imóvel por natureza ou ação natural, compreendendo o solo com a sua superfície e a respectiva mata nativa, floresta natural e pastagem natural, excluídos os valores de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas. Ainda recomenda que, nas avaliações das terras nuas, deve ser empregado preferencialmente o método comparativo de dados de mercado sendo que a determinação do valor da terra nua deduzindo-se as benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas existentes.

1.5 - METODOLOGIA

Os parâmetros e critérios adotados para a determinação do Valor Total do imóvel, atendem às exigências estabelecidas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e estão em conformidade com a NBR nº 14.653-1 – Avaliação de Bens, parte 1 – Procedimentos Gerais e NBR nº 14.653-3 – Avaliação de Bens, parte 3 – Imóveis Rurais.

Consoante Norma Técnica ABNT 14.653, utilizou-se o Método Comparativo Direto de dados de mercado com fatores de homogeneização, por meio do tratamento dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes das informações coletadas.

A correlação de preços entre os elementos da amostragem, pelo método comparativo permitiu aferir com boa margem de segurança os níveis de preços de terra nua praticados no ano de exercício do ano de 2022.

Aplicou-se tratamento matemático dos dados para assegurar confiabilidade na definição do valor final, com média saneada dos dados amostrais

1.6 - JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA DO MÉTODO

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Laudo Simplificado foi escolhido por melhor se adequar as condições do levantamento, onde há números de elementos para compor as amostras suficientes para submeter ao tratamento técnico (homogeneização) dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida "a priori" a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Júlio Gomes C.
Eng. Agrônomo
GO.19.390/D.

1.7 - DESCRIÇÃO SIMPLIFICADA DA METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

Nessa pesquisa foi levantado junto ao cartório os valores de registro do valor de vendas das terras e também os valores de cartório e ITBI no município de Serranópolis/GO, porém os preços praticados pelas entidades encontram fora da realidade comercializada. Foram descartados valores fora do mercado ou valores discrepantes de interesse particular.

Método Direto – Comparativo com outros preços de mercado, nos municípios circunvizinhos; **Aporé, Chapadão do Céu, Jataí e Mineiros** dentro do Estado de Goiás, no período de coleta de dados entre os dias 01 de março à 20 de abril do corrente ano de 2022.

1.8- RESPONSÁVEL TÉCNICO:

NILLO GOMES CABRAL – CPF: 015.308.021-30

Engenheiro Agrônomo - CREA 19.390D/GO,

ART.nº 1020220088977, Lei 6.469/1977, Res. 1025/2009

1.9 - CONCLUSÃO

VALORES DE TERRA NUA – VTN para cada aptidão de Terras no Município de Serranópolis no Estado de Goiás exercício ano de 2022.

- Conforme orientações da Instrução Normativa RFB nº 1877 de 14 de março de 2.019

ANO	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna e Flora
2022	R\$ 16.468,92	R\$ 11.842,20	R\$ 8.647,56	R\$ 5.436,39	R\$ 3.470,04	R\$ 2.037,96

Para a determinação dos preços aqui informados, foi utilizada como base os dados de avaliação mais recente do VTN encontrado nos municípios vizinhos. As opiniões de profissionais técnicos, como engenheiros agrônomos, técnicos agrícolas, valores médios declarados para Receita Federal do Brasil dos últimos anos, site de corretores de imóveis rurais da região, planta de valores do município para fins do ITBI e VTN do INCRA, VTN dos municípios vizinhos. Levantou-se comparativos, o preços de ofertas de imóvel formado (VTN + benfeitorias); equiparou – se o seu valor em moeda corrente, chegou-se a um valor médio (VTI médio) por hectare para imóveis; avaliaram-se as benfeitorias constantes do imóvel, com base no custo de reposição e pertinentes depreciações; atribuiu-se ao imóveis avaliado e as amostras, as pertinentes depreciações ou valorizações consoantes na normas IBAPE e Norma Técnica ABNT 14.653, com foco na situação, localização, acessibilidade, classe de solo, transações e ofertas. Obtendo-se o VTI (Valor Total do Imóvel) ao qual deduzido o valor das benfeitorias, restando então o VTN (Valor da Terra Nua).

Nillo Gomes Cabral
Eng. Agrônomo
CREA GO 19.390D/GO

ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente Laudo Simplificado de Avaliação do Valor da Terra Nua (VTN), em 6 (seis) páginas digitadas somente no anverso, incluindo os elementos pré-textuais, com anexo da ART assinada, todas paginas chanceladas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Serranópolis-GO, aos 25 de abril de 2022.

NILTO GOMES CABRAL
CREA-GO 19.390D/GO

Nilto Gomes Ca
Eng. Agrônomo
CREA GO 19.390D-GO

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-GO

ART Obra ou serviço
1020220088977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico

NILLO GOMES CABRAL
Título profissional: **Engenheiro Agronomo**

RNP: **1010140264**
Registro: **19390/D-GO**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Município de Serranópolis - GO**
Avenida Av. Ramiro Teixeira, Nº 01
Quadra: 00 Lote: 00 Complemento: Prefeitura
E-mail: gabineteserranopolisgoias@gmail.com
Contrato: 03/2022 Celebrado em: 01/03/2022
Ação institucional: Órgão Público

Bairro: Centro CPF/CNPJ: **01.343.086/0001-18**
CEP: 75820-000
Cidade: Serranópolis-GO
Fone: (64)36681259
Valor Obra/Serviço R\$: 4.000,00
Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

3. Dados da Obra/Serviço

Avenida Ramiro Teixeira, Nº 01
Quadra: 00 Lote: 00 Complemento: Prefeitura
Data de Início: 01/03/2022 Previsão término: 30/05/2022
Finalidade: **Rural**
Proprietário: **Município de Serranópolis - GO**
E-mail: gabineteserranopolisgoias@gmail.com

Bairro: Centro CEP: 75820-000
Cidade: Serranópolis-GO
Coordenadas Geográficas: 0.000000,0.000000
CPF/CNPJ: **01.343.086/0001-18**
Fone: (64) 36681259 Tipo de proprietário: Pessoa Jurídica de Direito Público

4. Atividade Técnica

ASSESSORIA, CONSULTORIA OU ASSISTENCIA
AVALIACAO AVALIAÇÕES RURAIS TERRAS**QuantidadeUnidade**

40,00 HORAS POR MES

O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do(a) Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO.

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

OBJETIVO DE CUMPRIR JUNTO AO MUNICÍPIO DE SERRANÓPOLIS - GO, O EXIGIDO NA INSTRUÇÃO NORMATIVA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL DE Nº 1.877 DE 14 DE MARÇO DE 2019, RELATIVOS AO ACOMPANHAMENTO DE AVALIAÇÕES DE ÁREAS RURAIS - Valor da Terra Nua (VTN) PARA O ITR 2022.

6. Declarações

Acessibilidade: Não. Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

NENHUMA

9. Informações

- A ART é válida somente após a conferência e o CREA-GO receber a informação do PAGAMENTO PELO BANCO.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creago.org.br.
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
- Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais fixará carimbo na nova ART.



www.creago.org.br
atendimento@creago.org.br
Tel: (62) 3221-6200

Valor da ART: 88,78	Registrada em 18/04/2022	Valor Pago R\$ 88,78	Nosso Número 28320690122088267	Situação Registrada/OK	Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT

DECRETO N° 116 DE 25 DE ABRIL DE 2022.

“Dispõe sobre a pauta dos valores da Terra Nua – VTN, para o ITR/2022 no Município de Serranópolis – GO, conforme aptidão agrícola e dá outras providências.”

TARCIO DUTRA, Prefeito do Município de Serranópolis, Estado de Goiás, no uso de suas atribuições legais e,

Considerando, o convênio de fiscalização e gerenciamento do ITR assinado entre o Município de Serranópolis – GO e Receita Federal do Brasil, devidamente publicado no Diário Oficial da União em 02/08/2019 por prazo indeterminado, bem como o inciso III, do parágrafo 4º do art. 153 da Constituição Federal;

Considerando, o atendimento a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil de n.º 1.877 de 14 de março de 2019, a qual prevê a atualização do VTN pelos Municípios convenientes por meio de laudo técnico emitido por profissional com a respectiva ART;

Considerando, a metodologia apresentada no respectivo laudo técnico emitido por profissional com Anotação de Responsabilidade técnica n.º 1020220088977/CREA/GO, bem como a média de cidades circunvizinhas, sendo: Chapadão do Céu, Aporé, Mineiros e Jataí do VTN para o ano de 2021, bem como de transações imobiliárias do mercado local;

D E C R E T A:

Art. 1º. Fica atualizado o Valor da Terra Nua - VTN para o Município de Serranópolis – GO, referente ao ano de 2022, passando a vigorar com os seguintes valores:

ANO	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna e Flora
2022	R\$ 16.468,92	R\$ 11.842,20	R\$ 8.647,56	R\$ 5.436,39	R\$ 3.470,04	R\$ 2.037,96

Art. 2º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Serranópolis, Estado de Goiás, 25 de abril de 2022.

TARCIO DUTRA
Prefeito Municipal

PUBLICADO
Conforme Art. 7º da Lei Orgânica Municipal.
Em 25/04/2022
Sec. Administração

Fernando Vagner de Oliveira
Assessor Jurídico Municipal

Fernando Vagner de Oliveira
OAB/GO 41553