



Número: **7003289-50.2025.8.22.0002**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **Ariquemes - 1ª Vara Cível**

Última distribuição : **26/02/2025**

Valor da causa: **R\$ 150.595.531,20**

Assuntos: **Concurso de Credores, Administração judicial**

Juízo 100% Digital? **SIM**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
SAPEC AGROPECUARIA LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL (AUTOR)		ANTONIO MIGLIORE FILHO (ADVOGADO) REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES (ADVOGADO)	
VICTOR FREDERICO CRUZ LEITE (AUTOR)		ANTONIO MIGLIORE FILHO (ADVOGADO) REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES (ADVOGADO)	
WILTON MARTINI FUGIWARA (ADMINISTRADOR JUDICIAL)		Letícia Vitória dos Anjos Lottici (ADVOGADO)	
PAULO DORON REHDER DE ARAUJO (TERCEIRO INTERESSADO)			
BANCO DO BRASIL (TERCEIRO INTERESSADO)		HERLANE MOREIRA DE OLIVEIRA (ADVOGADO) SERGIO MURILO DE SOUZA (ADVOGADO) REYNNER ALVES CARNEIRO (ADVOGADO) JANICE DE SOUZA BARBOSA (ADVOGADO) LUCILDO CARDOSO FREIRE (ADVOGADO) TATIANA DINIZ COSTA (ADVOGADO)	
BANCO ITAU BBA S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)		PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS (ADVOGADO)	
MINISTERIO DA FAZENDA (TERCEIRO INTERESSADO)			
COOPERATIVA DE CREDITO DO NORTE DE RONDONIA LTDA. - CREDISIS CREDIARI (TERCEIRO INTERESSADO)		WILLIAM ALVES JACINTHO RODRIGUES (ADVOGADO)	
MUNICIPIO DE ARIQUEMES (TERCEIRO INTERESSADO)			
CASA DA LAVOURA PRODUTOS AGRICOLAS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)		CRISTIAN RODRIGO FIM (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
12433 9659	04/08/2025 14:07	<a href="#">Laudo de Avaliacao dos ativos_VOLUME-01 (pg-1)</a>	OUTROS DOCUMENTOS

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RESIDENCIAL

## Endereço do Imóvel:

Av. dos Flamboyants, 1250 Apto 1402 Bloco 2  
Ed. Bernini – Condomínio Península – Barra da Tijuca  
Rio de Janeiro / RJ

SERGIO CASTRO IMÓVEIS LTDA.  
CLAUDIO ANTONIO P. DE CASTRO  
Perito

RODOLFO SANTOS RIQUE  
PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO  
CRECI Nº 040.323  
CNAI Nº 02.592

**MATRIZ** – Rua da Assembleia nº 40 – 6º, 11º, 12º, 13º andares e cobertura – Centro – Rio de Janeiro – RJ – CEP 20011-000  
**Depto. de Vendas:** PABX (21) 2272-4400 - **Depto. Locações:** PABX (21) 2272-4422 – FAX (21) 2509-0910  
**Imóveis Industriais:** Rua Sacadura Cabral nº 301 – Gamboa – RJ – CEP 20221-80 – PABX (21) 2292-0080/ 2510-6134  
**FILIAL LARANJEIRAS** – Rua das Laranjeiras, 490 – Laranjeiras – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22240-006 – TEL (21) 2557-6868  
**FILIAL LEBLON** – Av. Ataulfo de Paiva, 19 Loja B – Leblon – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22440-032 – TEL (21) 3205-9422  
Sua casa na Internet • [www.sergiocastro.com.br](http://www.sergiocastro.com.br) • [correio@sergiocastro.com.br](mailto:correio@sergiocastro.com.br)



## ÍNDICE

- I - Introdução
- II - Objetivo
- III - Identificação do Imóvel
- IV - Descrição
- V - Estado de Conservação
- VI - Vistoria do Imóvel
- VII - Análise Mercadológica
- VIII - Avaliação
- IX - Encerramento
- X - Anexos

RODOLFO SANTOS RIQUE  
PERITO POR IMOBILIARIO  
CRECI Nº 040.323  
CNPJ Nº 02.592

SERGIO CASTRO IMOVEIS LTDA.  
CLAUDIO ANDRE P. DE CASTRO  
Diretor

**MATRIZ** – Rua da Assembleia n° 40 – 6°, 11°, 12°, 13° andares e cobertura – Centro – Rio de Janeiro – RJ – CEP20011-000  
**Depto. de Vendas:** PABX (21) 2272-4400 - **Depto. Locações:** PABX (21) 2272-4422 – FAX (21) 2509-0910  
**Imóveis Industriais:** Rua Sacadura Cabral n° 301 – Gamboa – RJ – CEP 20221-60 – PABX (21) 2292-0080/ 2510-6134  
**FILIAL LARANJEIRAS** – Rua das Laranjeiras, 490 – Laranjeiras – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22240-006 – TEL (21) 2557-6868  
**FILIAL LEBLON** – Av. Ataulfo de Paiva, 19 Loja B – Leblon – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22440-032 – TEL (21) 3205-9422  
Sua casa na Internet • [www.sergiocastro.com.br](http://www.sergiocastro.com.br) • [correio@sergiocastro.com.br](mailto:correio@sergiocastro.com.br)



dHdFMjJVRFfKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080414074616600000119184031>

Número do documento: 25080414074616600000119184031

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RESIDENCIAL

### I – INTRODUÇÃO

Visa o Parecer Técnico, atender a solicitação do Sr. Vitor Leite, a proceder a avaliação de imóvel para venda.

Este Parecer Técnico de Avaliação atende aos requisitos da Lei n° 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretores de imóveis, e a resolução n° 1.066/2007 do Cofeci – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A Avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR – 14.653-2.

Para as finalidades aqui objetivadas, todas as informações obtidas do cliente ou de representantes credenciados pelo próprio foram admitidas como verdadeiras e confiáveis.

Este Parecer Técnico de Avaliação, constitui-se de peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

A Avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, banco de dados disponibilizados através de trabalhos executados e profissionais especializados no mercado local.

### II – OBJETIVO

O objetivo do presente Parecer Técnico é a avaliação do valor de venda do imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário, imóvel este situado à **Av. Dos Flamboyants, 1250 Apto. 1402 Bloco 2 – Edifício Bernini, Condomínio Península, Rio de Janeiro/RJ.**

  
RODOLFO SANTOS RIQUE  
FENRIM – N° 040.523  
CNPJ N° 02.592

  
SERGIO CASTRO IMÓVEIS LTDA.  
CLAUDIO ANDRE P. DE CASTRO  
Diretor

**MATRIZ** – Rua da Assembléia n° 40 – 6°, 11°, 12°, 13° andares e cobertura – Centro – Rio de Janeiro – RJ – CEP 20011-000  
**Depto. de Vendas:** PABX (21) 2272-4400 - **Depto. Locações:** PABX (21) 2272-4422 – FAX (21) 2509-0910  
**Imóveis Industriais:** Rua Sacadura Cabral n° 301 – Gamboa – RJ – CEP 20221-60 – PABX (21) 2292-0080/ 2510-6134  
**FILIAL LARANJEIRAS** – Rua das Laranjeiras, 490 – Laranjeiras – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22240-006 – TEL (21) 2557-6888  
**FILIAL LEBLON** – Av. Ataulfo de Paiva, 19 Loja B – Leblon – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22440-032 – TEL (21) 3205-9422  
Sua casa na Internet \* [www.sergiocastro.com.br](http://www.sergiocastro.com.br) \* [correio@sergiocastro.com.br](mailto:correio@sergiocastro.com.br)





### III – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

**IMÓVEL** – Apartamento 1402 do Bloco 2 do prédio em construção situado na Avenida C do PAL 38961 n° 1250, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 3 vagas de garagem sendo 2 vagas no Setor A e 1 vaga no Setor B de uso indistinto no 1° ou 2° subsolos e correspondente fração de 1,487320/100 para o apartamento do terreno designado por lote 1 do PAL 46527, FOREIRO AO DOMÍNIO DA UNIÃO, que mede em sua totalidade 128,86m de frente, 120,46m de fundos, onde é atingido por uma faixa Marginal de Proteção com 25,00m de largura, em dois segmentos de 54,95m mais 65,51m em curva subordinada a um raio interno de 90,00m onde confronta com o alinhamento da orla da Lagoa da Tijuca (PAL 04 SERLA), 84,29m a direita e por onde faz testada para a Rua A, 114,02m e esquerda onde confronta com o lote 3 da quadra III do PAL 38961 de propriedade da Barra da Tijuca Imobiliária S/A ou sucessores.

**AV-2 – MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 02/12/05 com o n° 5 na matrícula 294106 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 24/02/05, dele constando que não há prazo de carência e que o empreendimento terá 281 vagas de garagem, sendo 34 vagas no 2° subsolo, 212 vagas no 1° subsolo e 35 vagas no pavimento de acesso as quais não se vinculam a qualquer das unidades, sendo consideradas de uso comum no condomínio e destinadas ao estacionamento de veículos de visitantes. As vagas localizadas no 1° subsolo numeradas de 1 a 212 e as do 2° subsolo numeradas de 1 a 34 estão distribuídas em 2 setores designados por setor A composto pelas vagas de número 1 a 15, 17 a 21, 24, 26 a 32 e 34 no 2° subsolo e pelas de números 1 a 14, 16 a 21, 23 a 50, 52 a 61, 71 a 84, 108 a 144, 146, 148 a 156, 161 a 189, 195 a 202 e 208 a 212 no 1° subsolo, totalizando 190 vagas neste setor e por setor B composto pelas vagas de números 16, 22, 23, 25 e 33 no 2° subsolo e pelas de números 15, 22, 51, 62 a 70, 85 a 107, 145, 147, 157 a 160, 190 a 194 e 203 a 207 no 1° subsolo, totalizando 56 vagas neste setor **CUMPRE CERTIFICAR** que das certidões constantes do Memorial dos distribuidores cíveis desta comarca, constam distribuições diversas contra a proprietária, as quais não se referem ao imóvel nem são

**MATRIZ** – Rua da Assembleia n° 40 – 6°, 11°, 12°, 13° andares e cobertura – Centro – Rio de Janeiro – RJ – CEP 20011-000  
**Depto. de Vendas:** PABX (21) 2272-4400 - **Depto. Locações:** PABX (21) 2272-4422 – FAX (21) 2509-0910  
**Imóveis Industriais:** Rua Sacadura Cabral n° 301 – Gamboa – RJ – CEP 20221-50 – PABX (21) 2292-0080/ 2510-6134  
**FILIAL LARANJEIRAS** – Rua das Laranjeiras, 490 – Laranjeiras – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22240-006 – TEL (21) 2557-6868  
**FILIAL LEBLON** – Av. Ataulfo de Paiva, 19 Loja B – Leblon – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22440-032 – TEL (21) 3205-9422  
Sua casa na Internet \* [www.sergiocastro.com.br](http://www.sergiocastro.com.br) \* [correio@sergiocastro.com.br](mailto:correio@sergiocastro.com.br)



impeditivas ao registro de Memorial conforme declaração constante do mesmo, bem como a certidão positiva de débitos de tributos e contribuições federais administrados pela Secretaria da Receita Federal e da certidão positiva de débitos para com o Instituto Nacional de Seguro Social, ambas com efeitos de negativa constam débitos em nome da proprietária, cuja exigibilidade está suspensa nos termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional e que da Certidão de situação fiscal imobiliária bem como da certidão do 9º Ofício de Distribuição desta cidade referentes às inscrições 1871499-8 e 1871500- constam débitos relativos a IPTU dos exercícios de 1999, 2000 e 2001 e a distribuição de executivos fiscais relativo ao IPTU dos exercícios 1992, 1999 e 2000, tendo a proprietária declarado que se responsabiliza integralmente pela quitação daqueles débitos conforme documento integrante do Memorial de Incorporação .

**AV-3 – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** – Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 9286, a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** Rio Empreendimento **RESIDENCIAL BERNINI**, através dos instrumentos particulares de 29/05/06.

**AV-6 – CONSTRUÇÃO** – Pelo requerimento de 30/11/07, prenotado em 30/11/07, com o nº 1145098. À fl. 202, do livro 1-GB, instruído pela certidão nº 048349 de 30/11/07 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o habite-se concedido em 29/11/07. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional de Seguro Social nº 093192007-17003050 de 28/11/07.

**AV-7 – RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO** – Pelo Decreto nº 26936 de 24/08/06, fica averbada o **RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO** da **AVENIDA FLAMBOYANTS DA PENÍNSULA**, antes conhecida por Avenida C do PAL 38961.

REINALDO SANTOS RIQUE  
FLAMBOYANTS DA PENÍNSULA  
C/01 Nº 040.583  
C/02 Nº 02.582

SERGIO CASTRO IMOVEIS LTDA.  
CLAUDIO ANTONIO P. DE CASTRO  
Diretor

**MATRIZ** – Rua da Assembleia nº 40 – 6º, 11º, 12º, 13º andares e cobertura – Centro – Rio de Janeiro – RJ – CEP 20011-000  
**Depto. de Vendas:** PABX (21) 2272-4400 - **Depto. Locações:** PABX (21) 2272-4422 – FAX (21) 2509-0910  
**Imóveis Industriais:** Rua Sacadura Cabral nº 301 – Gamboa – RJ – CEP 20221-60 – PABX (21) 2292-0080/ 2510-6134  
**FILIAL LARANJEIRAS** – Rua das Laranjeiras, 490 – Laranjeiras – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22240-006 – TEL (21) 2557-6868  
**FILIAL LEBLON** – Av. Ataulfo de Paiva, 19 Loja B – Leblon – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22440-032 – TEL (21) 3205-9422  
Sua casa na Internet • [www.sergiocastro.com.br](http://www.sergiocastro.com.br) • [correio@sergiocastro.com.br](mailto:correio@sergiocastro.com.br)





O imóvel está registrado no Cartório 9º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, sob a matrícula nº 304886 e na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento sob a inscrição imobiliária nº 3.110.909-3.

#### IV – DESCRIÇÃO

Topografia	Plano
Área Construída Total	414,0m <sup>2</sup> aproximadamente

Excelente apartamento no renomado Edifício Bernini, na melhor localização do Condomínio Península, com 414,0m<sup>2</sup>. Salão em 4 ambientes, varandão com linda vista para lagoa, sala de jantar, 5 suítes, suíte principal com closet, lavabo, enorme copa cozinha com ilha central e armários planejados, dispensa, área de serviço, 2 quartos de empregada, 1 banheiro de empregada. Todo apartamento está finamente decorado, pronto para uso imediato.

Condomínio Bernini com imensa área de lazer com playground, salão gourmet, brinquedoteca, lan house, sauna, piscina.

#### V – ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O imóvel apresenta excelente estado de conservação internamente com todos os equipamentos em perfeito funcionamento.

#### VI – VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada na manhã do dia 9 de setembro de 2024, na companhia do Sra. Raquel.

**MATRIZ** – Rua da Assembleia nº 40 – 6º, 11º, 12º, 13º andares e cobertura – Centro – Rio de Janeiro – RJ – CEP 20011-000  
**Depto. de Vendas:** PABX (21) 2272-4400 - **Depto. Locações:** PABX (21) 2272-4422 – FAX (21) 2509-0910  
**Imóveis Industriais:** Rua Sacadura Cabral nº 301 – Gamboa – RJ – CEP 20221-50 – PABX (21) 2292-0080/ 2510-6134  
**FILIAL LARANJEIRAS** – Rua das Laranjeiras, 490 – Laranjeiras – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22240-006 – TEL (21) 2557-6868  
**FILIAL LEBLON** – Av. Ataulfo de Paiva, 19 Loja B – Leblon – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22440-032 – TEL (21) 3205-9422  
Sua casa na Internet • [www.sergiocastro.com.br](http://www.sergiocastro.com.br) • [correio@sergiocastro.com.br](mailto:correio@sergiocastro.com.br)



## VII – ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel avaliando devido à sua localização no Condomínio Península e bom tamanho tem hoje uma excelente perspectiva de comercialização e absorção pelo mercado, pois está situado numa região residencial bastante consolidada, e como vizinhança, parques, campos de futebol, campos de tênis, campo de bocha, quiosques com bares, trilhas, em condomínio com vigilância ativa durante 24h, etc.

## VIII – AVALIAÇÃO

É do entender do Perito Avaliador que o valor para venda do imóvel avaliando, é de:

**R\$ 5.500.000,00**

(Cinco milhões e quinhentos mil reais)

**Limite Superior:** R\$ 5.775.000,00

(Cinco milhões, setecentos e setenta e cinco mil reais)

**Limite Inferior:** R\$ 5.225.000,00

(Cinco milhões, duzentos e vinte e cinco mil reais).

## IX – ENCERRAMENTO

O corpo deste Parecer Técnico é composto de 8(oito) páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo Perito Avaliador, que subscreve esta última.

Rio de Janeiro, 24 de setembro de 2024.

  
Rodolfo Santos Rique  
Perito Avaliador  
Creci 040.323/RJ  
CNAI 02592

  
Claudio A. Padilha de Castro  
Sergio Castro Imóveis  
Diretor

**MATRIZ** – Rua da Assembleia n° 40 – 6°, 11°, 12°, 13° andares e cobertura – Centro – Rio de Janeiro – RJ – CEP 20011-000  
**Depto. de Vendas:** PABX (21) 2272-4400 - **Depto. Locações:** PABX (21) 2272-4422 – FAX (21) 2509-0910  
**Imóveis Industriais:** Rua Sacadura Cabral n° 301 – Gamboa – RJ – CEP 20221-80 – PABX (21) 2292-0080/ 2510-6134  
**FILIAL LARANJEIRAS** – Rua das Laranjeiras, 490 – Laranjeiras – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22240-006 – TEL (21) 2557-6868  
**FILIAL LEBLON** – Av. Ataulfo de Paiva, 19 Loja B – Leblon – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22440-032 – TEL (21) 3205-9422  
Sua casa na Internet • [www.sergiocastro.com.br](http://www.sergiocastro.com.br) • [correio@sergiocastro.com.br](mailto:correio@sergiocastro.com.br)





## X - ANEXOS

- Certidão de Ônus Reais -- Matrícula 304886 – 9º RGI
- Espelho de IPTU
- Boletim do Condomínio
- Imagens de Satélite
- Levantamento Fotográfico
- Certificado do Avaliador

**MATRIZ** – Rua da Assembleia nº 40 – 6º, 11º, 12º, 13º andares e cobertura -- Centro -- Rio de Janeiro -- RJ – CEP 20011-000  
**Depto. de Vendas:** PABX (21) 2272-4400 - **Depto. Locações:** PABX (21) 2272-4422 -- FAX (21) 2509-0910  
**Imóveis Industriais:** Rua Sacadura Cabral nº 301 -- Gamboa -- RJ -- CEP 20221-60 -- PABX (21) 2292-0800/2510-6134  
**FILIAL LARANJEIRAS** – Rua das Laranjeiras, 490 – Laranjeiras -- Rio de Janeiro -- RJ -- CEP 22240-006 -- TEL (21) 2557-6868  
**FILIAL LEBLON** – Av. Ataulfo de Paiva, 19 Loja 8 – Leblon -- Rio de Janeiro -- RJ -- CEP 22440-032 -- TEL (21) 3205-9422  
Sua casa na Internet \*[www.sergiocastro.com.br](http://www.sergiocastro.com.br) e [icorreio@sergiocastro.com.br](mailto:icorreio@sergiocastro.com.br)



MATRÍCULA

304886

FICHA

1

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
28 de julho de 2006.

**IMÓVEL:** Apartamento 1402 do Bloco 2 do prédio em construção situado na Avenida C do PAL 38961 n° 1250, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito a 3 vagas de garagem sendo 2 vagas no Setor "A" e 1 vaga no Setor "B" de uso indistinto no 1º ou 2º subsolos e correspondente fração de 1,487320/100 para o apartamento do terreno designado por lote 1 do PAL 46527, FOREIRO AO DOMÍNIO DA UNIÃO, que mede em sua totalidade 128,86m de frente, 120,46m de fundo, onde é atingido por uma Faixa Marginal de Proteção com 25,00m de largura, em dois segmentos de 54,95m mais 65,51m em curva subordinada a um raio interno de 90,00m onde confronta com o alinhamento da orla da Lagoa da Tijuca (PAL 04 SERIA), 84,92m a direita por onde faz testada para a Rua A, 144,02m a esquerda onde confronta com o lote 3 da quadra III do PAL 38.961 de propriedade da Barra da Tijuca Imobiliária S/A ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 1871499-9 e 1871500-3 (MP), CL 19849-9 e 19850-7. **PROPRIETÁRIA:** CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, CNPJ 33.342.023/0001-33, com sede nesta cidade, que adquiriu por incorporação feita pela Barra da Tijuca Imobiliária S/A pela escritura de 08/11/99 do 16º Ofício, livro 6350, fl. 151, registrada em 07/11/2000 com os números 5 e 3 nas matrículas 124953 e 124954. **INDICADOR DE REGISTRO N°** 180627 à fl. 82 do livro 4-EF. Rio de Janeiro, 28 de julho de 2006. -----  
O Oficial

00304886

**AV - 1** **PROMESSA DE COMPRA E VENDA:** Consta registrada em 12/03/04 com os números 10 e 9 nas matrículas 124953 e 124954 a **PROMESSA DE COMPRA E VENDA** do imóvel feita por CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES em favor de SPE PENÍNSULA LAGOON EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ 06.055.102/0001-90, com sede nesta cidade, pela escritura de 30/12/03 do 21º Ofício, livro 2583, fl. 191, pelo preço de R\$5.000.000,00 incluídos neste valor outros imóveis. Rio de Janeiro, 28 de julho de 2006. -----

Segue no verso

RODOLFO SANTOS RIQUE  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI N° 04.323  
CNAI N° 01.192

SOLICITADO POR: SERGIO EPP - CPF/CNPJ: \*\*\*.797.970-\*\* DATA: 24/09/2024 19:15:24 - VALOR: R\$ 38,50



MATRÍCULA

304886

FICHA

VERSO

O Oficial

AV - 2 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 02/12/05 com o n° 5 na matrícula 294106 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 24/02/05, dele constando que não há prazo de carência e que o empreendimento terá 283 vagas de garagem, sendo 34 vagas no 2° subsolo, 212 vagas no 1° subsolo e 35 vagas no pavimento de acesso as quais não se vinculam a qualquer das unidades, sendo consideradas de uso comum do condomínio e destinadas ao estacionamento de veículos de visitantes. As vagas localizadas no 1° subsolo numeradas de 1 a 212 e as do 2° subsolo numeradas de 1 a 34 estão distribuídas em 2 setores designados por Setor "A" composto pelas vagas de números 1 a 15, 17 a 21, 24, 26 a 32 e 34 no 2° subsolo e pelas de números 1 a 14, 16 a 21, 23 a 50, 52 a 61, 71 a 84, 108 a 144, 146, 148 a 156, 161 a 189, 195 a 202 e 205 a 212 no 1° subsolo, totalizando 190 vagas neste setor e por Setor "B" composto pelas vagas de números 16, 22, 23, 25 e 33 no 2° subsolo e pelas de números 13, 22, 31, 62 a 70, 85 a 107, 145, 147, 157 a 160, 180 a 194 e 203 a 207 no 1° subsolo, totalizando 50 vagas neste setor. **Sempre certificar** que das certidões constantes do Memorial dos distribuidores civis desta Comarca, constam distribuições diversas contra a proprietária, as quais não se referem ao imóvel nem são impeditivas ao registro de Memorial conforme declaração constante do mesmo, bem como da certidão positiva de débitos de tributos e contribuições federais administrados pela Secretaria da Receita Federal e da certidão positiva de débitos para com o Instituto Nacional de Seguro Social, ambas com efeitos de negativa constam débitos em nome da proprietária, cuja exigibilidade está suspensa nos termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional e que da certidão de situação fiscal imobiliária bem como da

Segue na ficha 2





MATRÍCULA

304886

FICHA

2

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
continuação da ficha 1

certidão do 9º Ofício do Registro de Distribuição desta cidade referentes às inscrições 1871499-8 e 1871500-3 constam débitos relativos a IPTU dos exercícios de 1999, 2000 e 2001 e a distribuição de executivos fiscais relativos ao IPTU dos exercícios de 1992, 1999 e 2000, tendo a proprietária declarado que se responsabiliza integralmente pela quitação daqueles débitos conforme documento integrante do Memorial de Incorporação. Rio de Janeiro, 28 de julho de 2006.

O Oficial

AV 3

(R).1 ato  
RJW12817 ETO

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 0123 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento "RESIDENCIAL BERNINI" através dos instrumento particular de 29/03/06. Rio de Janeiro, 28 de julho de 2006.

O Oficial

R - 4

(R).1 ato  
RJZ82750 QOG

**HIPOTECA:** Pelo instrumento particular de 28/03/07, prenotado em 19/04/07 com o nº 1111569 à fl. 194 do livro 1-FV, fica registrada a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, em favor de BANCO BRADESCO S/A, com sede em Osasco/SP, CNPJ 60.746.948/0001-12, em garantia da dívida contraída por SPE PENÍNSULA LAGOON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA, pelo valor de R\$18.500.000,00 (este valor incluído outros imóveis), à taxa nominal de juros de 11,3% ao ano e efetiva de 12,00% ao ano, a ser paga em 28/02/08. Rio de Janeiro, 15 de maio de 2007.

O Oficial

Segue no verso

RODOLFO S. DOS RIQUE  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI Nº 01523  
CNAI Nº 1234

SOLICITADO POR: SERGIO EPP - CPF/CNPJ: \*\*\*.797.970-\*\* DATA: 24/09/2024 19:15:24 - VALOR: R\$ 38,50



# REGISTRO GERAL

— MATRÍCULA —

304996

— FOLHA —

2

— VERSO —

R - 5

**COMPRA E VENDA:** Pela escritura de 22/06/07 do 21º Ofício, livro 2808, fl. 114, prenotada em 02/07/07 com o nº 1121959 à fl. 268, livro 1-FX, e declaratória de 27/07/07 do 21º Ofício, livro 2808, fl. 182, prenotada em 27/07/07 com o nº 1125629 à fl. 100v do livro 1-FZ, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel, feita por **CARVALHO HORMEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES** em favor de **SPE PENÍNSULA LAGOON EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, pelo preço de R\$5.000.000,00, incluído outros imóveis. O imposto de transmissão foi pago pelas guias números 0943669 e 0943669 em 14/07/04 e 25/08/04 e o laudêmio em 24/04/07. Rio de Janeiro, 28 de agosto de 2007.

O Oficial \_\_\_\_\_

(R).1 ato  
RNM12992 VUY

AV - 6

**CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 30/10/07, prenotado em 30/11/07, com o nº 1145098, à fl. 268, do livro 1-GE, instruído pela certidão nº 098349 de 30/11/07 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o habite-se concedido em 29/11/07. Foi apresentada a certidão negativa de Débito do Instituto Nacional do Seguro Social nº 093192007-17003058 de 28/11/07. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2007.

O Oficial \_\_\_\_\_

(R).1 ato  
RLA34301 KUK

AV - 7

**RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO:** Pelo Decreto nº 28926 de 24/08/06, fica averbado o **RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO** da **AVENIDA FLAMBOYANTS DA PENÍNSULA** antes conhecida por **Avenida C do PAL 38952**. Rio de Janeiro, 03 de fevereiro de 2009.

O Oficial \_\_\_\_\_

(R).1 ato  
RNM137029 SEL

R - 8

**COMPRA E VENDA:** Pela escritura de 24/03/08 do 21º Ofício, livro 2870 fl. 057, prenotada em 13/06/08 com o nº 1177369

Segue na ficha 3

COPIA PARA O REGISTRO  
PENÍNSULA LAGOON  
28/08/07  
0943669

DE ACORDO COM O REGISTRO DE TRANSACÇÕES IMOBILIÁRIAS DO RIO DE JANEIRO





MATRÍCULA

304886

FICHA

3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

continuação da ficha 2

(R).1 ato  
 RMT37030 VEV

à fl. 163 do livro 1-GF, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por SPE PENÍNSULA LAGOON EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. em favor de 1) BRUNO VARGAS DE FREITAS CRUZ LEITE, cirurgião, identidade SSP/RJ 10805832-2, CPF 083.332.057-20, casado com MARIANA COIMBRA GASPAR pelo regime da separação de bens, na vigência da Lei 6515/77; 2) MARIANNA VARGAS DE FREITAS CRUZ LEITE, empresária, solteira, identidade SSP/RJ 010857363-5, CPF 100.830.127-29 e; 3) JOANNA VARGAS DE FREITAS CRUZ LEITE, empresária, solteira, identidade IFP/RJ 10857164-7, CPF 891.765.227-41, brasileiros, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$1.251.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1210439 em 28/08/07 e o laudêmio em 19/12/07. CONDIÇÃO: Os adquirentes têm ciência da hipoteca registrada com o nº 4. Rio de Janeiro, 03 de fevereiro de 2009.-----  
 O Oficial \_\_\_\_\_

AV - 9

**PACTO ANTENUPCIAL**: Pelo requerimento de 09/12/08, prenotado em 09/12/08 com o nº 1209993 à fl. 137v do livro 1-GJ, fica averbado o **PACTO ANTENUPCIAL** celebrado entre BRUNO VARGAS DE FREITAS CRUZ LEITE e MARIANA COIMBRA GASPAR, em que estabeleceram que o regime a vigorar após o casamento será o da separação de bens, através da escritura de 06/09/07 da 5ª Circunscrição, Livro 015, Fl. 134, hoje registrado com o nº 11088 no Registro Auxiliar. Rio de Janeiro, 03 de fevereiro de 2009.-----  
 O Oficial \_\_\_\_\_

AV - 10

**CANCELAMENTO**: Pelo instrumento particular de 04/10/10, prenotado em 12/08/11, com o nº 1383067 à fl. 64, do livro 1-HH, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 4 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação dada pelo credor BANCO BRADESCO S/A.. Rio de Janeiro, 29 de novembro de 2011.-----

Segue no verso

RODOLFO SAMARITANO  
 PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
 CREGI Nº 040.232  
 CNAI Nº 02.552

SOLICITADO POR: SERGIO EPP - CPF/CNPJ: \*\*\*.797.970-\*\* DATA: 24/09/2024 19:15:24 - VALOR: R\$ 38,50





# REGISTRO GERAL

MATRICULA  
304886

FICHA

VERSO

O Oficial

R - 11 **BEM DE FAMÍLIA:** Pela escritura de 01/07/11 do 24º Ofício, livro 6510, fl. 156, prenotada em 15/07/11 com o nº 137069 à fl. 148v do livro 1-HG, fica registrado como **BEM DE FAMÍLIA** o imóvel, instituído pelos proprietários BRUNO VARGAS DE FREITAS CRUZ LEITE; MARIANNA VARGAS DE FREITAS CRUZ LEITE e JOANNA VARGAS DE FREITAS CRUZ LEITE na qualidade de chefes da família, ao qual atribuiu o valor de R\$1.251.000,00, tendo sido o edital publicado em 04/10/11; 05/10/11 e 06/10/11 no Jornal *o Dia*, também registrado com o nº 13224 no Registro Auxiliar. Rio de Janeiro, 29 de novembro de 2011.

O Oficial

AV - 12 **CASAMENTO:** Pelo requerimento de 10/06/11, prenotado em 12/08/11, com o nº 133366 à fl. 64 do livro 1-HH, instruído pela certidão de 09/06/09, da 5ª Circunscrição, com o nº 31097, livro BR-197, fl. 219, fica averbado o **CASAMENTO** de DIOGO VIEIRA MAZERON e MARIANNA VARGAS DE FREITAS CRUZ LEITE realizado em 10/09/08, pelo regime da completa e absoluta separação de bens, continuando a assinar MARIANNA VARGAS DE FREITAS CRUZ LEITE. Rio de Janeiro, 29 de novembro de 2011.

O Oficial

AV - 13 **PACTO ANTENUPCIAL:** Pelo requerimento que serviu para a averbação 12, fica averbado o **PACTO ANTENUPCIAL** celebrado entre DIOGO VIEIRA MAZERON e MARIANNA VARGAS DE FREITAS CRUZ LEITE, em que estabeleceram que o regime a vigorar após o casamento será o da completa e absoluta separação de bens, através da escritura de 23/07/08 do 14º Ofício, livro SI-575, fl. 99, registrada hoje com nº 13223 do Registro Auxiliar. Rio de Janeiro, 29 de novembro de 2011.

O Oficial

Segue na ficha 4

SECRETARIA DE REGISTRO E CARTÓRIO



MATRÍCULA

304886

FICHA

4

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

Continuação da ficha 3

AV - 14 **CANCELAMENTO:** Pelo mandado de 07/08/19 da Vara de Registros Públicos - RJ, prenotado em 08/08/19 com o nº 1877524 à fl. 160 do livro 1-JV, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 11 de **BEM DE FAMÍLIA**, por determinação judicial (Processo nº 0000885-37.2018.8.19.0209). Rio de Janeiro, 16 de agosto de 2019.

O Oficial

*Gloria Maria Rocha de Carvalho*  
Gloria Maria Rocha de Carvalho  
10º Oficial Substituto  
CTPS: 61786/015-RJ

EDBY69773 RPL

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 38,50

RODOLFO JOSÉ RIBEIRO  
FERTO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI Nº 011.323  
CNAI Nº 02.192

SOLICITADO POR: SERGIO EPP - CPF/CNPJ: \*\*\*.797.970-\*\* DATA: 24/09/2024 19:15:24 - VALOR: R\$ 38,50



MATRICULA

FICHA

VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 38,50

em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

RODOLFO S. RIQUE  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI Nº 04.323  
OAB Nº 12.312

SOLICITADO POR: SERGIO EPP - CPF/CNPJ: \*\*\*.797.970-\*\* DATA: 24/09/2024 19:15:24 - VALOR: R\$ 38,50





**CADASTRO DO IMÓVEL**

Inscrição <b>3.110.909-3</b>	Nº da Guia <b>00</b>	Contribuinte <b>BRUNO VARGAS DE FREITAS CRUZ LEITE</b>				
Endereço <b>AVN FLAMBOYANTS DA PENINSULA, 01250, APT 1402 BLC 02 BARRA DA TIJUCA</b>		Cod. Lograd <b>198489</b>	Trecho <b>001</b>	Cod. Bairro <b>128</b>	Reg. Fiscal <b>C</b>	Posição <b>FRENTE</b>
		Idade <b>2008</b>	Tipologia <b>APARTAMENTO</b>		Utilização <b>RESIDENCIAL</b>	

**DADOS DO LANÇAMENTO 2024**

**Dados Territoriais**

Área do Terreno (m²)	Situação	Fiscal	Taxa	Tributária	Valor por metro (R\$)	Fator Situação	Fator RL	F Acidentação	F Drenagem
4114	0,0100	15.354,00	0,00	15.354,00	1,0000000	0,95	1,00	1,00	1,00

TESTADA FICTÍCIA X Valor por metro (R\$) X FATORES ( Situação x Restrição legal x Acidentação x Drenagem) = VALOR VENAL (TERRITORIAL)

**Dados Prediais**

Área (m²)	Valor por m² (R\$)	Fração Fiscal	Factor Idade	Factor Posição	Factor Tipologia
4114	4.363,27	1,0000000	0,95	1,00	1,00

ÁREA X Valor por m² (R\$) X FRAÇÃO FISCAL X FATORES (Idade x Posição x Tipologia) = VALOR VENAL (PREDIAL)

**Calculos e Cobrança**

Valor Venal	Alíquota	IPTU Calculado (R\$)	Desconto (R\$)	IPTU a Pagar (R\$)	TCLA a Pagar (R\$)	Total do Exercício (R\$)
1.535.435,00	0,0100	15.354,00	0,00	15.354,00	636,00	15.989,00

VALOR VENAL X ALÍQUOTA = IPTU CALCULADO; IPTU CALCULADO - DESCONTO = IPTU A PAGAR  
IPTU A PAGAR + TCLA PAGAR = TOTAL DO EXERCÍCIO

**Informações Complementares**

PARA VERIFICAR SE HA DEBITOS PARA SEU IMÓVEL,  
ACESSE O PORTAL CARIOCA DIGITAL (CARIOCA.RIO)  
E EMITA A CERTIDAO DE SITUACAO FISCAL

**COTA ÚNICA**

**COTA ÚNICA - IPTU 2024**

INSCRIÇÃO	3.110.909-3
VENCIMENTO	07/02/2024
VALOR C/ DESCONTO	15.354,00

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO  
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

**COTA ÚNICA**

**COTA ÚNICA**

**GANHE 7% DE DESCONTO**

INSCRIÇÃO	3.110.909-3	VENCIMENTO	07/02/2024	VALOR A PAGAR EM R\$	14.869,77
-----------	-------------	------------	------------	----------------------	-----------

81620000148.4 69773859202.5 40207310240.0 10031109091.2



AUTENTICAÇÃO Óptica

**CASO OPTAR PELO PAGAMENTO EM 11 VEZES, PAGUE A COTA ABAIXO E RETIRE AS DEMAIS NO CARIOCA.RIO**

**COTA 01**

**COTA 01 - IPTU 2024**

INSCRIÇÃO	3.110.909-3
VENCIMENTO	07/02/2024
VALOR DA COTA EM R\$	1.598,80

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO  
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

**PAGAMENTOS EM PARCELAS - COTA 01**

**COTA 01**

INSCRIÇÃO	3.110.909-3	VENCIMENTO	07/02/2024	VALOR A PAGAR EM R\$	1.598,80
-----------	-------------	------------	------------	----------------------	----------

81680000015.9 98903659202.4 40207310240.0 10031109091.2



AUTENTICAÇÃO Óptica

**CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO PARA PAGAMENTO EM PARCELAS: 3107311090930**



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47

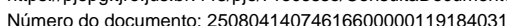
<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080414074616600000119184031>

Número do documento: 25080414074616600000119184031

### Autenticação mecânica no verso

**Código de caixa:**

### Autenticação mecânica - Ficha de compensação





dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzhNMmhvWGNJeDZVPQ==

Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47

<https://pje.pje.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080414074616600000119184031>

Número do documento: 25080414074616600000119184031





~~RODOLFO SANTOS RIQUE  
PERITO VALUADOR MOBILIARIO  
CREMAM 10.523  
CIR 102.592~~





GRUPO SANITARIO  
PUNTO AVANÇADO  
CNPJ 17.131.523  
CNPJ 17.131.523



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080414074616600000119184031>

Número do documento: 25080414074616600000119184031





REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES  
Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47  
https://pje.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080414074616600000119184031









Reinaldo José Ribeiro Mendes  
Assessor Jurídico  
Assessor de Comunicação  
Assessor de Planejamento  
Assessor de Gestão de Pessoas  
Assessor de Gestão de Projetos  
Assessor de Gestão de Riscos  
Assessor de Gestão de Segurança  
Assessor de Gestão de Tecnologia da Informação  
Assessor de Gestão de Tráfego



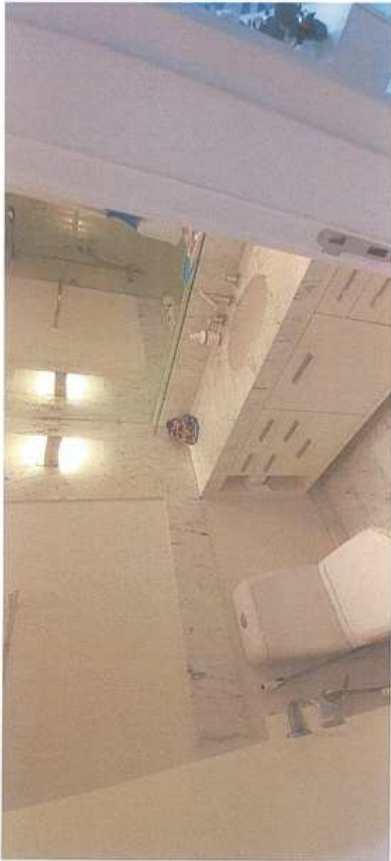




~~RODOLFO SANTOS DE  
PENTE AVALDOR IMC  
CRECIN 2003  
CINAI N 10052~~







ANTONIO JOSÉ RIBEIRO  
CRP 12.532



dHdFMjJVRFFKSnrTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080414074616600000119184031>

Número do documento: 25080414074616600000119184031



  
 RODOLFO SANTOS  
 PERITO EM LAZARIMETAS  
 CREA Nº 10.122







~~RODOLFO SANTOS DA SILVA~~  
PERITO EM LAZER E RECREAÇÃO  
CPF: 030.907.932-00







REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES  
 Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47  
 https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080414074616600000119184031



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47

https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080414074616600000119184031

Número do documento: 25080414074616600000119184031



  
 RODOLFO SANTOS QUEIROZ  
 PERITO AVALIADOR DE BENS MATERIAIS  
 CREA 140.110/2012







  
RODOLFO SANTOS  
PERITO AMPLIADO  
CRM 123  
CNPJ 12.345.678







RODOLFO SANTO  
PERITO EM RECONSTRUÇÃO  
CNEC 12333  
CRM 12332





# SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

## CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO



SISTEMA  
COFECI-CRECI

Nº 02592

O Conselho Federal de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis

**Rodolfo Santos Rique**

inscrito em 07/10/2008 no CRECI 1ª Região/RJ sob o nº 40.323 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

### PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:  
Técnico em Transações Imobiliárias  
Certificado de Avaliação Expedido por:  
UNIMÓVEIS/RS

Brasília (DF), 08 de novembro de 2023.

**JOÃO TEODORO DA SILVA**  
Presidente

Assinatura do Avaliador

**RÔMULO SOARES DE LIMA**  
Diretor Secretário

Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.

Chave de Autenticação: 59b1c5de5f0ec0c93b6f03f7cbe05e04b6d0d2d



dHdFMjJVRRFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzhNMhVWGNJeDZVPQ==

Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080414074616600000119184031>

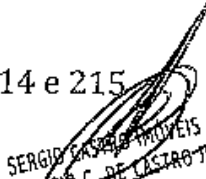
Número do documento: 25080414074616600000119184031

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

## Endereço dos Imóveis:

Av. Jose Silva de Azevedo Neto, 200 Bloco 5 salas 213, 214 e 215  
Condomínio O2  
Bairro – Barra da Tijuca  
Rio de Janeiro / RJ

**RODOLFO SANTOS RIQUE**  
PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO  
CRECI Nº 040.323

  
SERGIO CASTRO IMÓVEIS LTDA.  
SERGIO C. DE CASTRO JUNIOR  
Diretor

**MATRIZ** – Rua da Assembleia nº 40 - CNAI nº 02.592 - andares e cobertura – Centro – Rio de Janeiro – RJ - CEP 20011-000  
**Depo. de Vendas:** PABX (21) 2272-4400 - **Depo. Locações:** PABX (21) 2272-4422 – FAX (21) 2509-0010  
**Imóveis Industriais:** Rua Sacadura Cabral nº 301 - Gamboa - RJ - CEP 20221-60 - PABX (21) 2292-0080/ 2510-8134  
**FILIAL LARANJEIRAS** – Rua das Laranjeiras, 490 – Laranjeiras – Rio de Janeiro - RJ - CEP 22240-006 – TEL (21) 2567-6868  
**FILIAL LEBLON** – Av. Ataulfo de Paiva, 19 Loja B – Leblon – Rio de Janeiro - RJ - CEP 22440-032 – TEL (21) 3205-9422  
Sua casa na Internet: [www.sorgiocastro.com.br](http://www.sorgiocastro.com.br) e [correio@sorgiocastro.com.br](mailto:correio@sorgiocastro.com.br)



dHdFMjJVRFFKSnrTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080414074616600000119184031>

Número do documento: 25080414074616600000119184031



Ao  
Sr. Victor Frederico Cruz Leite  
Nesta

**Assunto: Avaliação de Imóveis Comerciais**  
Av. Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200 Bloco 5 salas 213, 214 e 215

Em atenção à solicitação de V.Sas., temos o prazer de apresentar o relatório de avaliação comercial de mercado para venda dos imóveis situado à **Av. José Silva de Azevedo Neto, 200 Bloco 5 salas 213, 214 e 215 – Condomínio 02 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ.**

A Avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, banco de dados disponibilizados através de trabalhos executados e profissionais especializados no mercado local.

O presente laudo de avaliação imobiliária destina-se ao uso do Sr. Victor Frederico Cruz Leite.

RODOLFO SANTOS RIQUE  
PERTO AVALIADOR IMOBILIARIO  
CRECI Nº 040.323  
CNAI Nº 02.692

SERGIO CASTRO IMÓVEIS LTDA.  
SERGIO DE CASTRO JUNIOR  
Diretor

MATRIZ – Rua da Assembleia nº 40 - 6º, 11º, 12º, 13º andares e cobertura – Centro – Rio de Janeiro – RJ – CEP 20011-000  
Depto. de Vendas: PABX (21) 2272-1400 - Depto. Locações: PABX (21) 2272-4422 – FAX (21) 2509-0910  
Imóveis Industriais: Rua Socadura Cabral nº 301 – Gamboa – RJ – CEP 20221-60 – PABX (21) 2282-0080/ 2510-8134  
FILIAL LARANJEIRAS – Rua das Laranjeiras, 490 – Laranjeiras – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22240-000 – TEL (21) 2557-6868  
FILIAL LEBLON – Av. Ataulfo de Paiva, 19 Loja B – Leblon – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22440-032 – TEL (21) 3205-0422  
Sua casa na Internet - <www.sergiocastro.com.br> - <correio@sergiocastro.com.br>



## SUMÁRIO EXECUTIVO

Data da Avaliação:	12 de junho de 2025
Data da Inspeção:	11 de junho de 2025
Tipo de Propriedade:	Salas Comerciais
Objetivo:	Determinação do "valor de mercado livre" para venda.
Metodologia Avaliatória:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.
Endereço:	Av. José Silva de Azevedo Neto, 200 Bloco 5 salas 213, 214 e 215 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro.
Acessibilidade:	Através da Av. José Silva de Azevedo Neto, 200.
Vizinhança:	Comercial e Residencial.
Transporte:	Rua locais, transporte público (ônibus) e privado (carros e caminhões).
Melhoramentos Públicos:	Rede de abastecimento de energia, rede de abastecimento de água e de esgoto, de comunicações, transporte coletivo, coleta de lixo, iluminação pública.

RODOLFO SANTOS RIBEIRO  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI Nº 040.323  
CNAI Nº 02.592

SERGIO CASTRO IMÓVEIS LTDA.  
SERGIO CASTRO JUNIOR  
Diretor

**MATRIZ** - Rua da Assembleia nº 40 - 6º, 11º, 12º, 13º andares e cobertura - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20011-000  
**Depto. de Vendas:** PABX (21) 2272-4400 - **Depto. Locações:** PABX (21) 2272-4422 - FAX (21) 2509-0910  
**Imóveis Industriais:** Rua Sacadura Cabral nº 301 - Gamboa - RJ - CEP 20221-000 - PABX (21) 2282-0080/ 2510-6104  
**FILIAL LARANJEIRAS** - Rua das Laranjeiras, 480 - Laranjeiras - Rio de Janeiro - RJ - CEP 22240-008 - TEL (21) 2557-6888  
**FILIAL LEBLON** - Av. Ataulfo de Paiva, 19 Loja B - Leblon - Rio de Janeiro - RJ - CEP 22440-032 - TEL (21) 3205-8422  
Sua casa na Internet em [www.sergiocastro.com.br](http://www.sergiocastro.com.br) e [correio@sergocastro.com.br](mailto:correio@sergocastro.com.br)



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080414074616600000119184031>

Número do documento: 25080414074616600000119184031

## DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

### Terreno:

1. Topografia Plano
2. Formato Retangular
3. Área total das 3 salas: 63,0m<sup>2</sup> aproximadamente

**Imóveis:** Salas 213, 214 e 215 do Bloco 5 do prédio em construção situado na Avenida José Silva de Azevedo Neto nº 200, na freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,000334 (cada sala) e respectivo terreno designado por lote 30 do PAL 31418, que mede em sua totalidade 60,0m de frente para a Via Parque da Lagoa da Tijuca em curva interna subordinada a um raio de 50,00m mais 135,0m em reta, mais 120,0m em curva interna subordinada a um raio de 60,0m no lado oposto limitando com a Via Parque da Lagoa da Tijuca, 60m em curva interna subordinada a um raio de 40,0m, 420,0m a direita em curva interna subordinada a um raio de 490,0m pela Via Parque da Lagoa da Tijuca, 350,0m a esquerda em reta inclinada fazendo divisa com terras da imobiliária Barra da Tijuca ou sucessores. Este lote à esquerda é atingido por uma faixa *non aedificandi*, com 12,00m de largura.

**Av. 01 - MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** - Consta registrado em 27/11/08 com o nº30 na matrícula 99385 o MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO pelo requerimento de 23/10/08, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize 70% das unidades; que as lojas 101 a 140 dos Blocos 5 a 7 e lojas 102, 117, 118 e 124 do Bloco 9, tem dependências no subsolo e que o empreendimento terá 1718 vagas de garagem, sendo 1418 vagas cobertas situadas no subsolo e 300 vagas descobertas situadas no pavimento térreo, que não se vinculam a qualquer das unidades e se destinam ao uso do condomínio. **CUMPRE CERTIFICAR** que da certidão 2º Ofício de Distribuição, constam distribuições contra ARAXÁ PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo; que da certidão do 9º Ofício de Distribuição constam débitos ajuizados relativos ao Imposto Predial e

RODOLFO SANTOS RIBEIRO  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI Nº 440.273

**MATRIZ** - Rua da Assembleia nº 40 - 8º, 11º, 12º, 13º Andares e Garagem - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20031-001 - Fone: (21) 2272-4422 - FAX: (21) 2272-4422  
**Depto. de Vendas:** PABX (21) 2272-4400 - **Depto. Locações:** PABX (21) 2272-4422 - FAX: (21) 2272-4422  
**Imóveis Industriais:** Rua Sacadura Cabral nº 301 - Gamboa - RJ - CEP 20221-60 - PABX (21) 2272-0080 - Fone: (21) 2272-0080  
**FILIAL LARANJEIRAS** - Rua das Laranjeiras, 490 - Laranjeiras - Rio de Janeiro - RJ - CEP 22240-006 - TEL (21) 2557-8868  
**FILIAL LEBLON** - Av. Ataulfo de Paiva, 19 Loja B - Leblon - Rio de Janeiro - RJ - CEP 22440-032 - TEL (21) 3205-9422  
Sua casa na Internet: [www.sergiocastro.com.br](http://www.sergiocastro.com.br) e-mail: [correio@sergiocastro.com.br](mailto:correio@sergiocastro.com.br)





Territorial Urbano relativo aos exercícios 1998 a 2004, constando, ainda, da certidão de Situação Fiscal Imobiliária débitos dos exercícios 1998 a 2004.

Salas comerciais com numeração de sala nº 213, 214 e 215 do Bloco 5 com 63,0m<sup>2</sup> aproximadamente com piso em cerâmica, com armários fixos, 03 (três) banheiros com piso e parede em cerâmica, em bom estado de conservação. Cada sala tem direito a 1 (uma) vaga de garagem.

Os imóveis estão matriculados no Registro de Imóveis do 9º Ofício, sob as matrículas nº 340.232 (sala 213), 340.233 (sala 214) e 340.234 (sala 215).

Os imóveis estão registrados na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro sob as inscrições imobiliárias nº 3.178.831-8 (sala 213), 3.178.832-6 (sala 214) e 3.178.833-4 (sala 215).

## MERCADO

O 02 Corporate & Offices é um condomínio empresarial de alto padrão situado na Avenida José Silva de Azevedo Neto, 200, na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro. Com aproximadamente 70.000 m<sup>2</sup> de área, o empreendimento abriga oito blocos de escritórios, praça de alimentação, centro de convenções e academia, integrados por um projeto paisagístico sofisticado.

Destaca-se por sua infraestrutura sustentável, sendo o segundo maior projeto de energia solar do Rio de Janeiro. Com potência instalada de 1,2 MW, o condomínio gera praticamente toda a sua própria energia, proporcionando economia significativa nas faturas e contribuindo para a preservação ambiental.

A segurança é reforçada por sistemas modernos, incluindo câmeras de vigilância, controle de acesso com biometria e vigilância 24 horas. Além disso, oferece amplo estacionamento com mais de 1.400 vagas cobertas e 350 descobertas, bicicletários e transporte fretado para facilitar o deslocamento dos usuários.

Sua localização estratégica, próxima a shoppings como Barra Shopping, Casa Shopping e Via Parque, e com fácil acesso pela Avenida das Américas e Linha Amarela,

**SERGIO CASTRO** IMÓVEIS LTDA  
Sergio de Castro Junior  
Diretor

**RODOLFO SANTOS KINZEL**  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI nº 040.323  
CNA nº 02.592

**MATRIZ** - Rua da Assembleia nº 40 - 6º, 11º, 12º, 13º andares e cobertura - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20011-000  
**Depto. de Vendas:** PABX (21) 2272-4400 - **Depto. Locações:** PABX (21) 2272-4422 - FAX (21) 2509-0910

**Imóveis Industriais:** Rua Sacadura Cabral nº 307 - Gamboa - RJ - CEP 20221-60 - PABX (21) 2292-0080/ 2510-6134

**FILIAL LARANJEIRAS** - Rua das Laranjeiras, 490 - Laranjeiras - Rio de Janeiro - RJ - CEP 22240-006 - TEL (21) 2557-6868

**FILIAL LEBLON** - Av. Ataulfo de Paiva, 19 Laje B - Lblon - Rio de Janeiro - RJ - CEP 22440-032 - TEL (21) 3205-0422

Sua casa na Internet - [www.sergiocastro.com.br](http://www.sergiocastro.com.br) - [correio@sergiocastro.com.br](mailto:correio@sergiocastro.com.br)



torna o O2 Corporate & Offices uma opção privilegiada para empresas que buscam um ambiente corporativo moderno e sustentável na Zona Oeste do Rio de Janeiro.

### FINALIZAÇÃO

Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade.

Todas as informações descritivas do imóvel, foram fornecidas pelo cliente, nós a consideramos verídicas.

Para efeito de cálculo de valor, consideramos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentais pelas metodologias, procedimentos e critérios de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referencia, dentro das condições vigentes de mercado.

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, situação e serviços públicos, seu tipo, idade, distribuição das peças e fins de utilização, qualidade dos materiais empregados em seu acabamento, estado geral de conservação.

Avaliamos os imóveis quanto ao seu valor de comercialização para venda em:

É do entender do Perito Avaliador que o valor  
de venda para os imóveis avaliando, são :

**VALOR TOTAL DE VENDA R\$ 516.600,00**

**(QUINHENTOS E DEZESSEIS MIL E SEISCENTOS REAIS)**

SERGIO CASTRO IMÓVEIS LTDA.  
SERGIO E. DE CASTRO JUNIOR  
Diretor

RODOLFO SANTOS RIBEIRO  
PERITO AVALIADOR IMOBILIAR  
CRECI Nº 040.223  
CNPJ Nº 02.982

MATRIZ – Rua da Assembleia nº 40 – 6º, 11º, 12º, 13º andares e cobertura – Centro – Rio de Janeiro – RJ – CEP 20011-900  
Depto. de Vendas: PABX (21) 2272-4400 - Depto. Locações: PABX (21) 2272-4422 – FAX (21) 2509-0910  
Imóveis Industriais: Rua Sacadura Cabral nº 301 - Gamboa – RJ – CEP 20221-50 – PABX (21) 2292-0060/ 2510-6134  
FILIAL LARANJEIRAS – Rua das Laranjeiras, 490 – Laranjeiras – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22240-006 – TEL (21) 2557-6868  
FILIAL LEBLON – Av. Alcaide de Pelva, 19 Loja B – Leblon – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22440-002 – TEL (21) 3205-8422  
Sua casa na Internet \*: [www.sergiocastro.com.br](http://www.sergiocastro.com.br) • [correio@sergiocastro.com.br](mailto:correio@sergiocastro.com.br)



**VALOR SUPERIOR:** R\$ 542.430,00  
(QUINHENTOS E QUARENTA E DOIS MIL, QUATROCENTOS E TRINTA REAIS)

**VALOR INFERIOR:** R\$ 490.770,00  
(Quatrocentos e noventa mil, setecentos e setenta reais)

RIO DE JANEIRO, 13 DE JUNHO DE 2025.

RODOLFO SANTOS RIQUE  
PERITO AVALIADOR DE IMÓVEIS  
CRECI 40.382-2  
CNAI 02592

SERGIO CLAUDIO DE CASTRO JUNIOR.  
SERGIO CASTRO IMÓVEIS LTDA.  
SERGIO CASTRO IMÓVEIS LTDA.  
SERGIO C. DE CASTRO JUNIOR  
Diretor

**MATRIZ** – Rua da Assembléia n° 40 – 6°, 11°, 12°, 13° andares e cobertura – Centro – Rio de Janeiro – RJ – CEP 20011-000  
**Depto. de Vendas:** PABX (21) 2272-4400 - **Depto. Locações:** PABX (21) 2272-4422 – FAX (21) 2509-0910  
**Imóveis Industriais:** Rua Sacadura Cabral n° 301 – Gamboa – RJ – CEP 20221-60 – PABX (21) 2292-0080/ 2510-6134  
**FILIAL LARANJEIRAS** – Rua das Laranjeiras, 490 – Laranjeiras – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22240-006 – TEL (21) 2557-6868  
**FILIAL LEBLON** – Av. Ataulfo de Paiva, 19 Loja B – Leblon – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22440-032 – TEL (21) 3205-9422  
Sua casa na Internet \* [www.sergiocastro.com.br](http://www.sergiocastro.com.br) \* [correio@sergiocastro.com.br](mailto:correio@sergiocastro.com.br)






## DOCUMENTOS ANEXADOS À ESTA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

- CERTIDÕES DE ÔNUS REAIS
- ESPELHOS DO IPTU
- LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO
- FOTOS DO SATÉLITE
- CERTIFICADO DO AVALIADOR

RODOLFO SANTOS RIQUE  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI Nº 040.323  
CNAI Nº 02.592

  
SERGIO CASTRO IMÓVEIS LTDA.  
Sergio C. de Castro Junior  
Diretor

MATRIZ – Rua da Assembleia n° 40 - 6°, 11°, 12°, 13° andares e cobertura – Centro – Rio de Janeiro – RJ – CEP 20011-000  
Depto. de Vendas: PABX (21) 2272-4400 - Depto. Locações: PABX (21) 2272-4422 – FAX (21) 2509-0910  
Imóveis Industriais: Rua Sacadura Cabral n° 301 – Gamboa – RJ – CEP 20221-600 – PABX (21) 2292-0080/ 2510-6134  
FILIAL LARANJEIRAS – Rua das Laranjeiras, 490 – Laranjeiras – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22240-006 – TEL (21) 2557-6868  
FILIAL LEBLON – Av. Ataulfo de Paiva, 19 Loja B – Leblon – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22440-032 – TEL (21) 3205-9422  
Sua casa na Internet em: [www.sergiocastro.com.br](http://www.sergiocastro.com.br) e: [correio@sergiocastro.com.br](mailto:correio@sergiocastro.com.br)



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

1943947/0197



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

340232

FICHA

1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

15 de setembro de 2009.

IMÓVEL

Sala 213 do Bloco 5 do prédio em construção situado na Avenida José Silva de Azevedo Neto nº 200, na freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,000334 do respectivo terreno designado por lote 30 do PAL 31418, que mede em sua totalidade 60,00m de frente para a Via Parque da Lagoa da Tijuca em curva interna subordinada a um raio de 50,00m mais 135,00m em reta, mais 120,00m em curva interna subordinada a um raio de 60,00m, no lado oposto limitando com a Via Parque da Lagoa da Tijuca, 60,00m em curva interna subordinada a um raio de 40,00m, 420,00m a direita em curva interna subordinada a um raio de 490,00m pela Via Parque da Lagoa da Tijuca, 350,00m a esquerda em reta inclinada fazendo divisa com terras da Imobiliária Barra da Tijuca ou sucessores. Este lote à esquerda é atingido por uma faixa "non aedificandi", com 12,00m de largura. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 1292043-5 **CL** 19847-3(MP). **PROPRIETÁRIA:** ARAXÁ PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede nesta cidade, CNPJ 05.495.053/0001-44, que adquiriu por compra a Parques Temáticos S/A, através da escritura de 25/01/05 do 23º Ofício, livro 8367, fl. 140, registrada em 08/03/05 com o nº 10 na matrícula 99385, retificada pela escritura de 16/04/08 do 23º Ofício, livro 8854, a fl. 21, averbada em 05/08/08 com o nº 25 na matrícula 99385. **INDICADOR REAL:** Nº 211193 à fl. 49v do livro 4-FA. Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2009.

O Oficial

AV - 1

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 27/11/08 com o nº 30 na matrícula 99385 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 23/10/08, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize 70% das unidades; que as lojas 101 a 140 dos Blocos 5 a 7 e lojas 102, 117,

Segue no verso

RODOLFO SANTOS R.  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI Nº 040.323  
CNAI Nº 02.597



AAA09420691 09/20

IMPRESSÃO AUTOMÁTICA DO REGISTRO

AAA 09420691



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

1943947/0197

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
340232	1
	VERSO

118 e 124 do Bloco 9, tem dependências no subsolo e que o empreendimento terá 1718 vagas de garagem, sendo 1418 vagas cobertas situadas no subsolo e 300 vagas descobertas situadas no pavimento térreo, que não se vinculam a qualquer das unidades e se destinam ao uso do condomínio. **CUMPRE CERTIFICAR** que da certidão 2º Ofício de Distribuição, constam distribuições contra ARAXA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo; que da certidão do 9º Ofício de Distribuição constam débitos ajuizados relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano relativo aos exercícios 1998 a 2004, constando, ainda, da certidão de Situação Fiscal Imobiliária débitos dos exercícios 1998 a 2004. Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2009. -----  
O Oficial *[assinatura]*

AV - 2 **RETIFICAÇÃO:** Consta averbada em 30/12/08 com o nº 32 na matrícula 99385 a **RETIFICAÇÃO** ao **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**, pelo requerimento de 08/12/08, em suas alíneas "I" e "J" do artigo 32 da Lei 4591/64. Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2009. -----  
O Oficial *[assinatura]*

R - 3 **HIPOTECA:** Pelo instrumento particular de 17/04/09, prenotado em 23/06/09 com o nº 1237939 à fl. 244 do livro 1-CN e aditamento de 22/07/09, prenotado em 11/08/09 com o nº 1248072 à fl. 8v do livro 1-SP, fica registrada a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por ARAXA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A em favor do BANCO BRADESCO S/A, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede Osasco/SP, pelo valor de R\$140.000.000,00 (neste valor incluído outros imóveis), com vencimento em 17/01/11, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Segue na ficha 2

CR-1 ato  
RFB9522 XML

RODOLFO SANTOS RIQUE  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI Nº 040.323  
CNAI Nº 02.592





REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

1943947/0197



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

340232

FICHA

2

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

continuação da ficha 1

Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2009. -----  
O Oficial *[assinatura]*

AV - 4 **OBRIGAÇÕES:** Pelo requerimento de 29/01/10, prenotado em 05/03/10 com o nº 1283859 à fl. 96 do livro 1-GT, instruído por certidão nº 083325 de 22/01/10 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbado que ARAXÁ PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e PDG ARAXÁ INCOME S/A, assumiram OBRIGAÇÕES perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de Urbanizarem a Avenida João Cabral de Mello Neto, adjacente ao terreno que se inicia e termina no encontro com a Avenida José Silva de Azevedo Neto, em toda a sua largura, de acordo com o PAA 10223, de acordo com o despacho de 05/10/09 da Coordenadoria Geral de Parcelamento e Edificações, à fl. 10. Parágrafo Único: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/70) e executadas com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências. A inadimplência da obrigação assumida é em consonância com os termos de seu § único importará na não concessão de "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. Rio de Janeiro, 25 de março de 2010. -----  
O Oficial *[assinatura]*

AV - 5 **RETIFICAÇÃO:** Foi hoje averbada com o nº 34 na matrícula 99385 a RETIFICAÇÃO ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO, pelo requerimento de 05/11/10, em suas alíneas "D", "E", "G", "H", "J" e "P" do art. 32 da Lei 4591/64, face as modificações havidas no projeto arquitetônico com supressão das dependências do subsolo das Lojas 117 e 118 do Bloco 9 e relativamente as vagas de garagem, passando o  
Segue no verso

RODOLFO SANTOS RIBEIRO  
PERTO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI Nº 046.323  
CNAI Nº 02.582



AAA09420892 09/20

EXEMPLAR DE REGISTRO DE IMÓVEIS

AAA 09420892



## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
340235FICHA  
2

VERSO

empreendimento a ter 1757 vagas de garagem sendo 1407 vagas cobertas situadas no subsolo e 350 vagas descobertas situadas no pavimento de acesso. Permanecendo o imóvel desta matrícula sem modificação. Rio de Janeiro, 09 de fevereiro de 2011.

O Oficial *aur*

R - 6

**DOAÇÃO:** Pelo requerimento de 29/11/10, prenotado em 28/01/11 com o nº 1343853 à fl. 154 do Livro 1-HC, instruído por certidão nº 083519, de 10/13/10 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica registrada a DOAÇÃO DE ÁREA de recuo com 8.894,48m², medindo 60,00m pelo alinhamento existente em curva subordinada a um raio interno de 50,00m, mais 350,00m, mais 60,00m em curva subordinada a um raio interno de 40,00m, concordando com o alinhamento da Avenida Escritor João Cabral de Melo Neto, por onde mede 26,00m em curva subordinada a um raio interno de 490,00m; 54,47m pelo alinhamento projetado em curva subordinada a um raio de externo de 40,00m, mais 299,30m, mais 65,56m em curva subordinada a um raio externo de 30,00m. Feita por ARAXÁ PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e PDG ARAXÁ INCOME S/A, em favor do MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. Rio de Janeiro, 19 de abril de 2011.

O Oficial *aur*

AV - 7

**REMANESCENTE:** Face ao registro 6, fica averbado o REMANESCENTE do imóvel, que é o seguinte: 299,30m de frente, mais 54,47m em curva subordinada a um raio interno de 40,00m, mais 130,80m, mais 120,00m, em curva subordinada um raio interno de 60,00m concordando com o alinhamento da Avenida João Cabral de Mello Neto (Escritor), por onde mede 394,00m em curva subordinada a um raio interno de 490,00m, mais 65,56m em curva subordinada a um raio interno de 30,00m, concordando com o alinhamento da Avenida José Silva de

Segue na ficha 3

RODOLFO SANTOS RIBEIRO  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI nº 040.423  
CNAI nº 02.806

(R) 1 ato  
RRE039746 FZE(R) 1 ato  
RRE039747 IDE

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NÍLO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

1943947/0197



REGISTRO GERAL

MATRICULA

340232

FICHA

3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

continuação da ficha 2

Azevedo Neto, fechando o perímetro. Rio de Janeiro, 19 de abril de 2011.

O Oficial

*[Assinatura]*

AV - 8 **CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 27/12/10, prenotado em 28/01/11 com o nº 1343854 à fl. 154 do livro 1-HC, instruído pela certidão nº 24/0077/2011 de 01/03/11 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 15/12/10. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional do Seguro Social nº 000692010-17070747 de 24/12/10. Rio de Janeiro, 19 de abril de 2011.

O Oficial

*[Assinatura]*

AV - 9 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 27/12/10, prenotado em 28/01/11 com o nº 1343852 à fl. 154, do livro 1-HC, fica averbado o **CANCELAMENTO DE OBRIGAÇÕES**, constante da averbação 4, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 19 de abril de 2011.

O Oficial

*[Assinatura]*

AV - 10 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 13049 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento, através do instrumento particular de 24/03/11. Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2011.

O Oficial

*[Assinatura]*

AV - 11 **PROMESSA DE COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 16/07/10, prenotado em 14/02/13 com o nº 1492147 à fl. 85v do livro 1-HV, rerratificado por escritura de 31/10/11 do 4º Ofício, livro 3502, fl. 175, prenotada em 14/02/13 com o nº 1492149 à fl. 86 do livro 1-HV, fica registrada a **PROMESSA DE COMPRA E VENDA** do imóvel em

Segue no verso

RODOLFO SANTOS RIBEIRO  
PERITO AVALIADOR IMOBILIAR  
CRECI Nº 040.323  
CNAI Nº 02.582



AAA09420593 09/20

CONFIRMAÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL

AAA 09420593





REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

1943947/0197

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

340232

FICHA

3

VERSO

caráter irrevogável e irretroatável, feita por ARAXÁ PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A em favor de NARA APARECIDA LAURIA SERRA PINTO, brasileira, solteira, maior, gerente, identidade TFP/RJ 07438491-8, CPF 992.750.317-20, residente nesta cidade, pelo preço de R\$185.709,00, pagável nas condições do título. Rio de Janeiro, 01 de abril de 2013.

O Oficial

R - 12

**COMPRA E VENDA:** Pela escritura de 31/10/11 do 4º Ofício, livro 3534, fl. 92, prenotada em 14/02/13 com o nº 1492148 à fl. 86 do livro 1-MV, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por ARAXÁ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, anteriormente qualificada, em favor de NARA APARECIDA LAURIA SERRA PINTO, pelo preço de R\$185.709,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1544171 em 18/02/11. **CONDIÇÃO:** A outorgada, em ciência da hipoteca registrada com o nº 3, fl. 86 de Janeiro, 01 de abril de 2013.

O Oficial

R - 13

**ALIENACÃO FIDUCIÁRIA:** Pela escritura que serviu para o registro 12, fica registrada a **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por NARA APARECIDA LAURIA SERRA PINTO em favor de ARAXÁ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, para garantia da dívida no valor de R\$150.856,57, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incurrendo o devedor em mora e consolidando a propriedade em favor da credora, e atribuído o valor de R\$185.709,00 para o leilão público. Rio de Janeiro, 01 de abril de 2013.

O Oficial

AV - 14

**CASAMENTO:** Pelo requerimento de 03/11/14, prenotado em 26/11/14 com o nº 1610921 à fl. 158v do livro 1-IM, Segue na ficha 4

RODOLFO SANTOS RIQUE  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI Nº 040.323  
CNAI Nº 02.592



1943947/0197



## - MATRICULA

340232

- FICHA



9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
Continuação da ficha 3

instruído pela certidão de 15/01/11 da 12ª Circunscrição,  
nº 093336 02 55 2011 2 00038 100 0007415 24, fica  
averbado o **CASAMENTO** de VICTOR FREDERICO CRUZ LEITE e  
NARA APARECIDA LAURIA SERRA PINTO, realizado em 15/01/11  
pelo regime da separação legal de bens, permanecendo a  
assinar o nome de solteira NARA APARECIDA LAURIA SERRA.  
Rio de Janeiro, 11 de dezembro de 2014.

0 Oficial *[Signature]* EAPF93920 ZOC

**Eliseu da Silva**  
11º Oficial Substituto  
CTPS - 5659610056-RJ

R - 15 CESSÃO: Pela escritura de 28/05/13 do 4º Ofício, livro 3893, fl.002, prenotada em 03/10/14 com o nº 1600971 à fl.100v do livro 1-IL, fica registrada a CESSÃO DE DIREITOS à aquisição do imóvel, decorrentes da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do registro 13, feita pelo fiduciante NARA APARECIDA LAURIA SERRA PINTO, casada com VICTOR FREDERICO CRUZ LEITE, com a anuência do credor fiduciário ARAXÁ PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, anteriormente qualificada, em favor de SAPEC AGROPECUARIA LTDA EPP, CNPJ 07.808.426/0001-15, com sede nesta cidade, pelo valor de R\$185.709,00, que assumiu as obrigações do empréstimo fiduciário, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1779750 em 07/05/13. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$196.566,33. CONDICÃO: O Adquirente têm ciência da hipoteca constante do registro 3. Rio de Janeiro, 11 de dezembro de 2014.

0 Oficial  EAPP93921 CEO

**Eliseu da Silva**  
11º Oficial Substituto  
CTPS: 54598/0056-RJ

AV - 16 INSCRIÇÃO FISCAL: Pelo escritura que serviu para o registro 14, fica averbado o número 3.178.831-8, CL 21392-6 de INSCRIÇÃO FISCAL do imóvel, para efeitos do

RODOLFO SANTOS RIBEIRO  
PERITO AVALIADOR IMOBILIAR  
CRECI Nº 040.323  
CNAI Nº 82.592



AAAC0420694 0020



AAA 09420894



dHdFMiJVRFfKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmaxciBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBOdzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47

<https://piepq.tiro.ius.br:443/pie/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080414074616600000119184031>

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 48

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

1943947/0197

REGISTRO GERAL

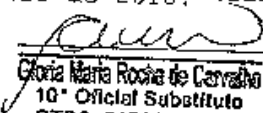
MATRÍCULA	FICHA
340232	4
	VERSO

Imposto predial/territorial. Rio de Janeiro, 11 de dezembro de 2014.

O Oficial  EAPP93922 RIV

**Eliseu da Silva**  
11º Oficial Substituto  
CTPS: 64964058-RJ

AV - 17 **CESSÃO DE CRÉDITO:** Pelo instrumento particular de 30/11/16, prenotado em 09/05/17 com o nº 1744937 à fl.186 do livro 1-JE, pelo 1º aditivo de 20/02/17, prenotado em 09/05/17 com o nº 1744938 à fl.186 do livro 1-JE, e pelo 2º aditivo de 22/11/17, prenotado em 17/01/18 com o nº 1786427 à fl.180 do livro 1-JJ, fica averbada a **CESSÃO DE CRÉDITO** oriundos da **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** registrada com o nº 13, feita pela fiduciária **ARAXÁ PARTICIPAÇÕES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, (anteriormente qualificada), em favor de **CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ 30.092.068/0001-09, com sede nesta cidade, pelo valor de R\$10.397.678,51 (neste valor incluído outros imóveis). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$399.910,71. Rio de Janeiro, 20 de fevereiro de 2018.

O Oficial  ECJZ54569 UIQ

**Glória Maria Rocha de Carvalho**  
10º Oficial Substituto  
CTPS: 61798/815-RJ

AV - 18 **CANCELAMENTO:** Pelo termo de 29/09/20, prenotado em 11/11/20 com o nº 1943947 à fl.154 do livro 1-LF, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 13 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, em virtude de quitação dada pela fiduciária **CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, ficando consolidada a propriedade em nome da fiduciante **SAPEC AGROPECUÁRIA LTDA EPP**. Rio de Janeiro, 18 de novembro de 2020.

Segue na ficha 5

**RODOLFO SANTOS RIVALLAN**  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECIMº 040.323  
CNAI Nº 02.692







REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

340232

FICHA

5

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 4

O Oficial

*Eliseu da Silva*  
Eliseu da Silva  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-RJ

EDOM12640 KTY

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei 6.015 de 1973.  
Rio de Janeiro, 18 de novembro de 2020.

- ☐ Oficial Dr. ADILSON ALVES MENDES - MAT 0540037 - RJ  
☐ 1º Oficial Substituto GUSTAVO ROMEIRO MENDES - CTPS 974163079-RJ  
☒ 8º Oficial Substituto ELISEU DA SILVA - CTPS 545960056-RJ

RODOLFO SANTOS RIQUE  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI N° 041.323  
CNAI N° 02.592



AAA09423695 02/20

AAA 09420695

2020 / 083180

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.  
CERTIDÃO

457618 / MM

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

340233

FICHA

1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

15 de setembro de 2009.

## IMÓVEL

Sala 214 do Bloco 5 do prédio em construção situado na Avenida José Silva de Azevedo Neto nº 200, na freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,000334 do respectivo terreno designado por lote 30 do PAL 31418, que mede em sua totalidade 60,00m de frente para a Via Parque da Lagoa da Tijuca em curva interna subordinada a um raio de 50,00m mais 135,00m em reta, mais 120,00m em curva interna subordinada a um raio de 60,00m, no lado oposto limitando com a Via Parque da Lagoa da Tijuca, 60,00m em curva interna subordinada a um raio de 40,00m, 420,00m a direita em curva interna subordinada a um raio de 490,00m pela Via Parque da Lagoa da Tijuca, 350,00m a esquerda em reta inclinada fazendo divisa com terras da Imobiliária Barra da Tijuca ou sucessores. Este lote à esquerda é atingido por uma faixa "non aedificandi", com 12,00m de largura. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 1292043-9 CL 19847-3(MP).

**PROPRIETÁRIA:** ARAXÁ PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede nesta cidade, CNPJ 05.495.053/0001-44, que adquiriu por compra a Parques Temáticos S/A, através da escritura de 25/01/05 do 23º Ofício, livro 8367, fl. 140, registrada em 08/03/05 com o nº 10 na matrícula 99385, retificada pela escritura de 16/04/08 do 23º Ofício, livro 8854, a fl. 21, averbada em 05/08/08 com o nº 25 na matrícula 99385. **INDICADOR REAL:** Nº 211194 à fl. 49v do livro 4-FA. Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2009.

O Oficial

- 1

**MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 27/11/08 com o nº 30 na matrícula 99385 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 23/10/08, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize 70% das unidades; que as lojas 101 a 140 dos Blocos 5 a 7 e lojas 102, 117,

Segue no verso

RODOLFO SANTOS RIBEIRO  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI Nº 040.323  
CNAI Nº 02.592

AAA00429830 09/20

\*\*\*\*\*

09429830



# REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

340233

FICHA

1

VERSO

118 e 124 do Bloco 9, tem dependências no subsolo e que o empreendimento terá 1718 vagas de garagem, sendo 1418 vagas cobertas situadas no subsolo e 300 vagas descobertas situadas no pavimento térreo, que não se vinculam a qualquer das unidades e se destinam ao uso do condomínio.

**CUMPRE CERTIFICAR** que da certidão 2º Ofício de Distribuição, constam distribuições contra ARAXA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo; que da certidão 9º Ofício de Distribuição constam débitos ajuizados relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano relativo aos exercícios 1998 a 2004, constando, ainda, da certidão de Situação Fiscal Imobiliária débitos dos exercícios 1998 a 2004. Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2009. -----

O Oficial

*[Assinatura]*

AV - 2 **RETIFICAÇÃO:** Consta averbada em 30/12/08 com o nº 32 na matrícula 99385 a **RETIFICAÇÃO** ao **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**, pelo requerimento de 08/12/08, em suas alíneas "I" e "J" do artigo 32 da Lei 4591/64. Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2009. -----

O Oficial

*[Assinatura]*

R - 3 **HIPOTECA:** Pelo instrumento particular de 17/04/09, prenotado em 23/06/09 com o nº 1237939 à fl. 244 do livro 1-GN e aditamento de 22/07/09, prenotado em 11/08/09 com o nº 1248072 à fl. 8v do livro 1-SP, fica registrada a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por ARAXA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A em favor do BANCO BRADESCO S/A, CNPJ 60.746.948/0001-17, com sede Osasco/SP, pelo valor de R\$140.000.000,00 (neste valor incluído outros imóveis), com vencimento em 17/01/11, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título.

Segue na ficha 2

CO. 1. ato  
RNN5523 DJP

RODOLFO SANTOS RIQUELME  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI Nº 040.323  
CNAI Nº 02.592





REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR,  
CERTIDÃO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
346233

FICHA  
2

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

continuação da ficha 1

Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2009. -----

O Oficial *[assinatura]*

- 4 **OBRIGAÇÕES:** Pelo requerimento de 29/01/10, prenotado em 05/03/10 com o nº 1283859 à fl. 96 do livro 1-GT, instruído por certidão nº 083325 de 22/01/10 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbado que ARAXÁ PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e PDG ARAXÁ INCOME S/A, assumiram OBRIGAÇÕES perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de Urbanizarem a Avenida João Cabral de Mello Neto, adjacente ao terreno que se inicia e termina no encontro com a Avenida José Silva de Azevedo Neto, em toda a sua largura, de acordo com o PAA 10223, de acordo com o despacho de 05/10/09 da Coordenadoria Geral de Parcelamento e Edificações, à fl. 10. Parágrafo Único: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/70) e executadas com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências. A inadiplência da obrigação assumida é em consonância com os termos de seu § único importará na não concessão de "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. Rio de Janeiro, 25 de março de 2010. -----

O Oficial *[assinatura]*

- 5 **RETIFICAÇÃO:** Foi hoje averbada com o nº 34 na matrícula 99385 a RETIFICAÇÃO ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO, pelo requerimento de 05/11/10, em suas alíneas "D", "E", "G", "H", "J" e "P" do art. 32 da Lei 4591/64, face as modificações havidas no projeto arquitetônico com supressão das dependências do subsolo das Lojas 117 e 118 do Bloco 9 e relativamente as vagas de garagem, passando o

Segue no verso

RODOLFO SANTOS ROL  
PERITO AVALIADOR IMOBILIAR  
CRECI Nº 040.323  
CNAI Nº 02.592



AAA09429831 09/20

RECEBUEMOS A CERTIDÃO DE REGISTRO

09429831



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.  
CERTIDÃO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

340233

FICHA

3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

continuação da ficha 2

Azevedo Neto, fechando o perímetro. Rio de Janeiro, 19 de abril de 2011.

O Oficial *am*

AV - 8 **CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 27/12/10, prenotado em 28/01/11 com o nº 1343854 à fl. 154 do livro 1-HC, instruído pela certidão nº 24/0077/2011 de 01/03/11 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 15/12/10. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional do Seguro Social nº 000692010-17070747 de 24/12/10. Rio de Janeiro, 19 de abril de 2011.

O Oficial *am*

AV - 9 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 27/12/10, prenotado em 28/01/11 com o nº 1343852 à fl. 154, do livro 1-HC, fica averbado o **CANCELAMENTO DE OBRIGAÇÕES**, constante da averbação 4, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 19 de abril de 2011.

O Oficial *am*

AV - 10 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 13049 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento, através do instrumento particular de 24/03/11. Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2011.

O Oficial *am*

R - 11 **COMPRA E VENDA:** Pela escritura de 31/10/11 do 4º Ofício, livro 3534, fl.135, prenotada em 18/09/12 com o nº 1464245 à fl.282v do livro 1-HR, fica registrada a **COMPRA**

Segue no verso

RODOLFO SANTOS RIBEIRO  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI nº 040.323  
CNAI nº 02.592



AAA09429832 09/20

AAA 09429



# REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

340233

FICHA

3

VERSO

(R) 1.º ato  
R\$39492 U\$

**E VENDA** do imóvel feita por ARAXÁ PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A em favor de JOANNA VARGAS DE FREITAS CRUZ LEITE, brasileira, solteira, designer de interiores, identidade IFP/RJ 10857164-7, CPF 091.765.227-41, residente nesta cidade, pelo preço de R\$185.709,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1541566 em 16/02/11. **CONDICÃO:** A adquirente tem ciência da hipoteca registrada com o nº3. Rio de Janeiro, 16 de outubro de 2012.-----  
O Oficial \_\_\_\_\_

R - 12

(R) 1.º ato  
R\$39493 IM

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pela escritura que serviu para o registro 11, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por JOANNA VARGAS DE FREITAS CRUZ LEITE em favor de ARAXÁ PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, para garantia da dívida no valor de R\$150.856,57, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo a devedora em mora e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$185.709,00 para o leilão público. Rio de Janeiro, 16 de outubro de 2012.-----  
O Oficial \_\_\_\_\_

AV - 13

**PACTO ANTENUPCIAL:** Pelo requerimento de 03/11/14, prenotado em 26/11/14 com o nº1610922 e fl.158v do livro 1-IM, fica averbado o **PACTO ANTENUPCIAL** celebrado entre JOANNA VARGAS DE FREITAS CRUZ LEITE e MARCIO LAMANNA RODRIGUES, em que estabeleceram que o regime a vigorar após o casamento será o de separação de bens, através da escritura de 23/08/12 do 15º Ofício, livro SB-422, fl.107, e está registrado com o nº14827 do Registro Auxiliar em 18/03/14. Rio de Janeiro, 05 de fevereiro de 2015.-----

Segue na ficha 4

RODOLFO SANTOS RIQUE  
PERTO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI Nº 040.323  
CNAI Nº 02.592





REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.  
CERTIDÃO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

340233

FICHA

4

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
Continuação da ficha 3

O Oficial

*Glória Maria Rocha de Carvalho*  
2º Oficial Substituto  
Matr.: 06/3174-RJ

EASU93909 RDT

AV - 14 **CASAMENTO:** Pelo requerimento que serviu para a averbação 13, instruído pela certidão de 18/02/13 da 12ª Circunscrição, matrícula 093336 02 55 2013 3 00032 094 0006234 37, fica averbado o **CASAMENTO** de JOANNA VARGAS DE FREITAS CRUZ LEITE e MARCIO LAMANNA RODRIGUES, realizado em 12/01/13 pelo regime da separação total de bens, continuando ela a assinar JOANNA VARGAS DE FREITAS CRUZ LEITE. Rio de Janeiro, 05 de fevereiro de 2015.-----

O Oficial

*Glória Maria Rocha de Carvalho*  
2º Oficial Substituto  
Matr.: 06/3174-RJ

EASU93910 QYR

R - 15 **CESSÃO:** Pela escritura de 03/06/13 do 4º Ofício, livro 3893, fl.006, prenotada em 03/10/14 com o nº 1600972 à fl.100v do livro 1-IL, fica registrada a **CESSÃO DE DIREITOS** à aquisição do imóvel, decorrentes da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do registro 12, feita pela fiduciante JOANNA VARGAS DE FREITAS CRUZ LEITE, anteriormente qualificada, com a anuência da credora fiduciária ARAXÁ PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, anteriormente qualificada, em favor de SAPEC AGROPECUÁRIA LTDA SPP, CNPJ 07.808.426/0001-15, com sede nesta cidade, pelo valor de R\$185.709,00, que assumiu as obrigações do empréstimo fiduciário, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1773248 em 10/04/13. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$196.566,33. Rio de Janeiro, 05 de fevereiro de 2015.----

O Oficial

*Glória Maria Rocha de Carvalho*  
2º Oficial Substituto  
Matr.: 06/3174-RJ

EASU93911 WFO

segue no verso

RODOLFO SANTOS  
PERITO AVALIADOR IMOBILIAR  
CRECI nº 040.323-03  
CNAIM nº 02.592



AAA09428033 09/20

25080414074616600000119184031

0942803



# REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
340233	4
	VERSO

AV - 16 **CESSÃO DE CRÉDITO:** Pelo instrumento particular de 30/11/16, prenotado em 09/05/17 com o n° 1744937 à fl.186 do livro 1-JE, pelo 1° aditivo de 22/02/17, prenotado em 09/05/17 com o n° 1744938 à fl.186 do livro 1-JE, e pelo 2° aditivo de 22/11/17, prenotado em 17/01/18 com o n° 1786427 à fl.180 do livro 1-JJ, fica averbada a **CESSÃO DE CRÉDITO** oriundos da **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** registrada com o n° 12, feita pela fiduciária **ARAXÁ PARTICIPAÇÕES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, (anteriormente qualificada), em favor de **CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ 30.092.068/0001-09, com sede nesta cidade, pelo valor de R\$10.397.678,51 (neste valor incluído outros imóveis). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$399.910,71. Rio de Janeiro, 20 de fevereiro de 2018.

O Oficial \_\_\_\_\_ ECJ254571 TRY

*Clara Maria Rocha de Carvalho*  
10° Oficial Substituto  
CTPS: 81786/015-RJ

AV - 17 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 29/09/2020 prenotado em 11/11/2020 com o n° 1943948 à fl. 154 do livro 1-LF, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 12 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel, em virtude de quitação dada pela fiduciária **CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, ficando consolidada a propriedade em nome de **JOANNA VARGAS DE FREITAS CRUZ LEITE**, Rio de Janeiro, 19 de novembro de 2020.

O Oficial \_\_\_\_\_ EDOM13817 XAP

*Eliseu da Silva*  
8° Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-RJ

Seque na Ficha 5

*Rodolfo Santos Rique*  
RODOLFO SANTOS RIQUE  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI Nº 040.323  
CNAI Nº 02.592



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.  
CERTIDÃO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

340233

FICHA

5

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 4

AV - 18 **RETIFICAÇÃO:** Com base no artigo 213 da Lei 6015/73 e de acordo com documentação arquivada, fica averbada a **RETIFICAÇÃO** à averbação 17, para constar que a propriedade ficou consolidada em nome de SAPEC AGROPECUÁRIA LTDA EPP. Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2020.

O Oficial

*Eliseu da Silva*  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-RJ

Este é o inteiro teor da matrícula 340233, que conforme artigo 417 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça, não comprova a propriedade do imóvel ou a inexistência de ônus reais ou gravames; do que dou fé. Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2020. O Oficial

*Eliseu da Silva*  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-RJ

Regimento de Custas Tabela 05.4

Certidão: R\$ 0,00  
Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 15,04  
Lei 4664/2005 (FUNPERJ): R\$ 3,88  
Lei 111/2008 (FUNPERJ): R\$ 3,06  
Lei 8284/2012 (FUNARPEN): R\$ 3,18  
Lei 8370/2012 (PMCMV): R\$ 0,00  
Lei 691/1984 (ISS): R\$ 4,25  
Valor Total: R\$ 31,17

Nº 2020 / 083180

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EDOM24685 RTH**  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitapublica>



RODOLFO SANTOS R.  
PERTO AVALIADOR IMOBILIAR  
CRECI Nº 046.325  
CNAI Nº 02.582



AA409420894 09/20

CONFIRMAÇÃO DE RECEBIMENTO

AAA 0942083



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2076538/0265



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

340234

FICHA

1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

15 de setembro de 2009.

IMÓVEL

Sala 215 do Bloco 5 do prédio em construção situado na Avenida José Silva de Azevedo Neto nº 200, na freguesia de Jacarepaguá, e correspondente fração ideal de 0,000334 do respectivo terreno designado por lote 30 do PAL 31418, que mede em sua totalidade 60,00m de frente para a Via Parque da Lagoa da Tijuca em curva interna subordinada a um raio de 50,00m mais 135,00m em reta, mais 120,00m em curva interna subordinada a um raio de 60,00m, no lado oposto limitando com a Via Parque da Lagoa da Tijuca, 60,00m em curva interna subordinada a um raio de 40,00m, 420,00m a direita em curva interna subordinada a um raio de 490,00m pela Via Parque da Lagoa da Tijuca, 350,00m a esquerda em reta inclinada fazendo divisa com terras da Imobiliária Barra da Tijuca ou sucessores. Este lote à esquerda é atingido por uma faixa "non aedificandi", com 12,00m de largura. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 1292043-5 **CL** 19847-3(MP). **PROPRIETÁRIA:** ARAXÁ PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede nesta cidade, CNPJ 05.495.053/0001-44, que adquiriu por compra a Parques Temáticos S/A, através da escritura de 25/01/05 do 23º Ofício, livro 8367, fl. 140, registrada em 08/03/05 com o nº 10 na matrícula 99385, retificada pela escritura de 16/04/08 do 23º Ofício, livro 8854, a fl. 21, averbada em 05/08/08 com o nº 25 na matrícula 99385. **INDICADOR REAL:** Nº 211195 à fl. 50 do livro 4-FA. Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2009.

O Oficial

- 1 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 27/11/08 com o nº 30 na matrícula 99385 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 23/10/08, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize 70% das unidades; que as lojas 101 a 140 dos Blocos 5 a 7 e lojas 102, 117,

Segue no verso

RODOLFO SANTOS RIQUELME  
PERITO AVALIADOR IMOBILIAR  
CRECI Nº 040.325  
CNAI Nº 02592



AAA09904029 01/22

Carimbo eletrônico do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro

AAA 099040





REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NÍLO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2076538/0265



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
340234

FICHA  
2

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

continuação da ficha 1

Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2009.

O Oficial

*[Assinatura]*

- 4 **OBRIGAÇÕES:** Pelo requerimento de 29/01/10, prenotado em 05/03/10 com o nº 1283859 à fl. 96 do Livro 1-GT, instruído por certidão nº 083325 de 22/01/10 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbado que ARAXÁ PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e PDC ARAXÁ INCOME S/A, assumiram OBRIGAÇÕES perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de Urbanizarem a Avenida João Cabral de Mello Neto, adjacente ao terreno que se inicia e termina no encontro com a Avenida José Silva de Azevedo Neto, em toda a sua largura, de acordo com o PAA 10223, de acordo com o despacho de 05/10/09 da Coordenadoria Geral de Parcelamento e Edificações, à fl. 10. Parágrafo Único: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/70) e executadas com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências. A inadimplência da obrigação assumida é em consonância com os termos de seu § único importará na não concessão de "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. Rio de Janeiro, 25 de março de 2010.

O Oficial

*[Assinatura]*

- 5 **RETIFICAÇÃO:** Foi hoje averbada com o nº 34 na matrícula 99385 a RETIFICAÇÃO ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO, pelo requerimento de 05/11/10, em suas alíneas "D", "E", "G", "H", "J" e "P" do art. 32 da Lei 4591/64, face as modificações havidas no projeto arquitetônico com supressão das dependências do subsolo das lojas 117 e 118 do Bloco 9 e relativamente as vagas de garagem, passando o

Segue no verso

RODOLFO SANTOS RIQUELME  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI Nº 040.329  
CNAI Nº 02.592



AAA09904030 01/22

AAA 09904030



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2076535/0265



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

340234

FICHA

3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

continuação da ficha 2

Azevedo Neto, fechando o perímetro. Rio de Janeiro, 19 de abril de 2011.

O Oficial

*Paulo*

- 8 **CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 27/12/10, prenotado em 28/01/11 com o nº 1343854 à fl. 154 do livro 1-HC, instruído pela certidão nº 24/0077/2011 de 01/03/11 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 15/12/10. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional do Seguro Social nº 000692010-17070747 de 24/12/10. Rio de Janeiro, 19 de abril de 2011.

O Oficial

*Paulo*

- 9 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 27/12/10, prenotado em 28/01/11 com o nº 1343852 à fl. 154, do livro 1-HC, fica averbado o **CANCELAMENTO DE OBRIGAÇÕES**, constante da averbação 4, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 19 de abril de 2011.

O Oficial

*Paulo*

- 10 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 13049 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento, através do instrumento particular de 24/03/11. Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2011.

O oficial

*Paulo*

- 11 **PROMESSA DE COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular 16/07/10, prenotado em 01/11/11 com o nº 1399935 à fl. 70v do livro 1-HJ, rerratificado pelas escrituras de 21/10/11 do 4º Ofício, livro 3533, fl. 39, prenotada em 01/11/11 com segue no verso

RODOLFO SANTOS R.  
PERITO AVALIADOR IMOBILIAR  
CRECI nº 040.323  
CNAI nº 02.592



AAA09904031 01/22

Validade: 20/08/2025 14:07:47

AAA 09904031



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2076538/0265



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
340234

FICHA  
4

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
Continuação da ficha 3

AV - 14 **CASAMENTO:** Pelo requerimento de 06/09/13, prenotado em 12/09/13 com o nº 1535346 à fl.138v do livro 1-IC, instruído pela certidão de 15/01/11 da 12ª Circunscrição, nº 7415, livro B-00038, fl. 100, fica averbado o **CASAMENTO** de VICTOR FREDERICO CRUZ LEITE e NARA APARECIDA LAURIA SERRA PINTO, realizado em 15/01/11 pelo regime da separação legal de bens, permanecendo a assinar NARA APARECIDA LAURIA SERRA PINTO. Rio de Janeiro, 23 de setembro de 2013.

O Oficial

*[Assinatura]*

AV - 15 **DIVÓRCIO:** Pelo requerimento de 17/12/15, prenotado em 22/12/15 com o nº 1675692 à fl.90 do livro 1-IU, instruído pela certidão de 31/07/15 da 12ª Circunscrição, nº 7415, livro B-00038, fl. 100, fica averbado o **DIVÓRCIO** de VICTOR FREDERICO CRUZ LEITE, conforme sentença homologatória de conversão de 10/03/16, Rio de Janeiro, 06 de janeiro de 2016.

O Oficial

Dr. Adilson Alves Mendes  
Oficial  
Mat 06/00047-RJ

EBHT15490 EKR

AV - 16 **CESSÃO DE CRÉDITO:** Pelo instrumento particular de 30/11/16, prenotado em 09/05/17 com o nº 1744937 à fl.186 do livro 1-JE, pelo 1º aditivo de 20/02/17, prenotado em 09/05/17 com o nº 1744938 à fl.186 do livro 1-JE, e pelo 2º aditivo de 22/11/17, prenotado em 17/01/18 com o nº 1786427 à fl.180 do livro 1-JJ, fica averbada a **CESSÃO DE CRÉDITO** oriundos da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA registrada com o nº 13, feita pela fiduciária ARAXÁ PARTICIPAÇÕES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, (anteriormente qualificada), em favor de CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 30.092.068/0001-09, com sede nesta cidade, pelo valor de R\$10.397.678,51 (neste valor segue no verso

RODOLFO SANTOS  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI nº 040.323  
CNAI nº 02.597



AAA09904032 01/22

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

AAA 09904032





REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
340234

FICHA  
5

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
Continuação da ficha 4

LTDA, CNPJ 07.808.426/0001-15, com sede em Ariqueles-Rondônia, pelo preço de R\$80.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2460480 em 18/03/22. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$154.980,00. Rio de Janeiro, 27 de setembro de 2022.-----  
O Oficial \_\_\_\_\_ EEGH61665 RBU

*Eliseu da Silva*  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-RJ

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1º da Lei 6.015 de 1973.  
Rio de Janeiro, 27 de setembro de 2022.

- ☐ Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Matr. 060387 - RJ  
☐ 1º Oficial Substituto: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - CTPS 37415070-RJ  
☒ 8º Oficial Substituto: EUSEU DA SILVA - CTPS 54596/0056-RJ

RODOLFO SANTOS RIGUEL  
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO  
CRECI Nº 040.323  
CNAI Nº 02.592



AAA09904033 01/22

VALIDADEZ DO SELO DE FISCALIZAÇÃO ELETRÔNICA

AAA 09904033



**CADASTRO DO IMÓVEL**

Inscrição <b>3.178.831-8</b>	Nº da Guia <b>00</b>	Contribuinte <b>SAPEC AGROPECUARIA LTDA EPP</b>			
Endereço <b>AVN JOSE SILVA DE AZEVEDO NETO, 00200, BL-005 SALA 0213 BARRA DA TIJUCA</b>	Cod. Lograd. <b>213026</b>	Travessa <b>002</b>	Cod. Bairro <b>123</b>	Reg. Fiscal <b>C</b>	Posição <b>FRENTE</b>
	Idade <b>2011</b>	Tipologia <b>SALA</b>	Utilização <b>NAO RESIDENCIAL</b>		

**DADOS DO LANÇAMENTO 2025**

**Dados Territoriais**

Área do Terreno (m²)	Situação	F. Ideal	T. Real	T. Fictícia	Valor por metro (R\$)	Fator Situação	Fator RL	F. Acidentação	F. Drenagem
TESTADA FICTÍCIA X Valor por metro (R\$) X FATORES ( Situação x Restrição legal x Acidentação x Drenagem) =	VALOR VENAL (TERRITORIAL)								

**Dados Prediais**

Área (m²)	Valor por m² (R\$)	Prisão Fiscal	Fator Idade	Fator Posição	Fator Tipologia
21	4.630,05	1,0000000	0,95	1,00	1,00
ÁREA X Valor por m² (R\$) X FRAÇÃO FISCAL X FATORES (Idade x Posição x Tipologia) = VALOR VENAL (PREDIAL)					

**Cálculos e Cobrança**

Valor Venal	Alíquota	IPTU Calculado (R\$)	Desconto (R\$)	IPTU a Pagar (R\$)	TGL a Pagar (R\$)	Total do Exercício (R\$)
92.369,00	0,0250	2.309,00	890,00	1.419,00	1.663,00	3.082,00
VALOR VENAL X ALÍQUOTA = IPTU CALCULADO; IPTU CALCULADO - DESCONTO = IPTU A PAGAR IPTU A PAGAR + TGL A PAGAR = TOTAL DO EXERCÍCIO						

**Informações Complementares**

PARA VERIFICAR SE HA DEBITOS PARA SEU IMÓVEL,  
ACESSE O PORTAL CARIOCA DIGITAL (CARIOCA.RIO)  
E EMITA A CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL

**COTA ÚNICA**

**COTA ÚNICA - IPTU 2025**

INSCRIÇÃO: 3.178.831-8
VENCIMENTO: 07/02/2025
VALOR C/ DESCONTO: R\$ 2.866,26

NÃO RECEBA ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO  
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

**COTA ÚNICA**

**COTA ÚNICA**

GANHE 7% DE DESCONTO

INSCRIÇÃO 3.178.831-8	VENCIMENTO 07/02/2025	VALOR A PAGAR EM R\$ 2.866,26
--------------------------	--------------------------	----------------------------------

81680000028.2 66263659202.1 50207310250.6 00031788311.4



AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

**CASO OPTAR PELO PAGAMENTO EM 10 VEZES, PAGUE A COTA ABAIXO E RETIRE AS DEMAIS NO CARIOCA.RIO**

**COTA 01**

**COTA 01 - IPTU 2025**

INSCRIÇÃO: 3.178.831-8
VENCIMENTO: 07/02/2025
VALOR DA COTA EM R\$: 308,20

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO  
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

**PAGAMENTOS EM PARCELAS - COTA 01**

**COTA 01**

INSCRIÇÃO 3.178.831-8	VENCIMENTO 07/02/2025	VALOR A PAGAR EM R\$ 308,20
--------------------------	--------------------------	--------------------------------

81620000003.1 08203659202.8 50207310250.6 10031788311.2 PERITO AVALIADOR IMOB.



AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO PARA PAGAMENTO EM PARCELAS: 3107317883189



**CADASTRO DO IMÓVEL**

Inscrição <b>3.178.832-6</b>	Nº da Guia <b>00</b>	Contribuinte <b>JOANNA VARGAS DE FREITAS CRUZ LEITE</b>			
Endereço <b>AVN JOSE SILVA DE AZEVEDO NETO, 00200, BL-005 SALA 0214 BARRA DA TIJUCA</b>		Cod. Contribuinte <b>213926</b>	Faixa <b>002</b>	Cod. Bairro <b>129</b>	Reg. Fiscal <b>C</b>
		Idade <b>2011</b>	Tipologia <b>SALA</b>		Posição <b>FRENTE</b>
				Utilização <b>NAO RESIDENCIAL</b>	

**DADOS DO LANÇAMENTO 2025**

**Dados Territoriais**

Área do Terreno (m²)	Situação	Fidejuss	T. Real	T. Fictícia	Valor por metro (R\$)	Fator Situação	Fator RL	F. Aclimatação	F. Drenagem

TESTADA FICTÍCIA X Valor por metro (R\$) X FATORES ( Situação x Restrição legal x Aclimatação x Drenagem) = VALOR VENAL (TERRITORIAL)

**Dados Prediais**

Área (m²)	Valor por m² (R\$)	Fração Fiscal	Fator Idade	Fator Posição	Fator Tipologia
21	1.850,05	1,0000000	0,95	1,00	1,00

AREA X Valor por m² (R\$) X FRAÇÃO FISCAL X FATORES (Idade x Posição x Tipologia) = VALOR VENAL (PREDIAL)

**Cálculos e Cobrança**

Valor Venal	Alíquota	IPTU Calculado (R\$)	Desconto (R\$)	IPTU a Pagar (R\$)	TCL a Pagar (R\$)	Total do Exercício (R\$)
92.369,00	0,0250	2.309,00	890,00	1.419,00	1.663,00	3.082,00

VALOR VENAL X ALÍQUOTA = IPTU CALCULADO; IPTU CALCULADO - DESCONTO = IPTU A PAGAR  
IPTU A PAGAR + TCL A PAGAR = TOTAL DO EXERCÍCIO

**Informações Complementares**

PARA VERIFICAR SE HA DEBITOS PARA SEU IMÓVEL,  
ACESSE O PORTAL CARIOCA DIGITAL (CARIOCA.RIO)  
E EMITA A CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL

**COTA ÚNICA**

**COTA ÚNICA - IPTU 2025**

INSCRIÇÃO: 3.178.832-6  
VENCIMENTO: 07/02/2025  
VALOR C/ DESCONTO R\$ 2.866,26

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO  
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

**COTA ÚNICA**

**COTA ÚNICA**  
GANHE 7% DE DESCONTO

INSCRIÇÃO: 3.178.832-6	VENCIMENTO: 07/02/2025	VALOR A PAGAR EM R\$ 2.866,26
---------------------------	---------------------------	----------------------------------

81670000028.3 66263659202.1 50207310250.6 00031788321.3

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

**CASO OPTE PELO PAGAMENTO EM 10 VEZES, PAGUE A COTA ABAIXO E RETIRE AS DEMAIS NO CARIOCA.RIO**

**COTA 01**

**COTA 01 - IPTU 2025**

INSCRIÇÃO: 3.178.832-6  
VENCIMENTO: 07/02/2025  
VALOR DA COTA EM R\$ 308,20

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO  
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

**PAGAMENTOS EM PARCELAS - COTA 01**

**COTA 01**

INSCRIÇÃO 3.178.832-6	VENCIMENTO 07/02/2025	VALOR A PAGAR EM R\$ 308,20
--------------------------	--------------------------	--------------------------------

81510000003.2 08203659202.6 50207310250.6 10031788321.1

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO PARA PAGAMENTO EM PARCELAS: 3107317883262



**CADASTRO DO IMÓVEL**

Inscrição <b>3.178.833-4</b>	Nº da Guia <b>00</b>	Contribuinte <b>SAPEC AGROPECUARIA LTDA EPP</b>			
Endereço <b>AVN JOSE SILVA DE AZEVEDO NETO, 00200, BL-005 SALA 0215 BARRA DA TIJUCA</b>		Cod. Lograd. <b>213926</b> Idrôjô <b>2011</b>	Tecido <b>002</b>	Cod. Bairro <b>120</b> Tipologia <b>SALA</b>	Reg. Fiscal <b>C</b> Posição <b>FRENTE</b> Utilização <b>NAO RESIDENCIAL</b>

**DADOS DO LANÇAMENTO 2025**

**Dados Territoriais**

Área do Terreno (m²)	Situação	F. Ideal	T. Real	T. Pretela	Valor por metro (R\$)	Fator Situação	Fator RL	F. Acidificação	F. Drenagem
21	4.830,05	1,0000000	0,95	1,00	1,00	TESTADA FICTÍCIA X Valor por metro (R\$) X FATORES ( Situação X Restrição legal X Acidificação x Drenagem) = VALOR VENAL (TERRITORIAL)			

**Dados Prediais**

Área (m²)	Valor por m² (R\$)	Fração Fiscal	Fator Idênti	Fator Posição	Fator Tipologia
21	4.830,05	1,0000000	0,95	1,00	1,00
ÁREA X Valor por m² (R\$) X FRAÇÃO FISCAL X FATORES (Idênti x Posição x Tipologia) = VALOR VENAL (PREDIAL)					

**Cálculos e Cobrança**

Valor Venal	Alíquota	IPTU Calculado (R\$)	Desconto (R\$)	IPTU a Pagar (R\$)	TCL a Pagar (R\$)	Total do Exercício (R\$)
92.369,00	0,0250	2.309,00	890,00	1.419,00	1.663,00	3.082,00
VALOR VENAL X ALÍQUOTA = IPTU CALCULADO; IPTU CALCULADO - DESCONTO = IPTU A PAGAR IPTU A PAGAR + TCL A PAGAR = TOTAL DO EXERCÍCIO						

**Informações Complementares**

PARA VERIFICAR SE HÁ DÉBITOS PARA SEU IMÓVEL,  
ACESSE O PORTAL CARIOCA DIGITAL (CARIOCA.RIO)  
E EMITA A CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL

**COTA ÚNICA**

**COTA ÚNICA - IPTU 2025**

INSCRIÇÃO: 3.178.833-4
VENCIMENTO: 07/02/2025
VALOR C/ DESCONTO R\$: 2.866,26

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO  
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

**COTA ÚNICA**

**COTA ÚNICA**  
**GANHE 7% DE DESCONTO**

INSCRIÇÃO: 3.178.833-4	VENCIMENTO: 07/02/2025	VALOR A PAGAR EM R\$: 2.866,26
---------------------------	---------------------------	-----------------------------------

81680000028.4 66263659202.1 50207310250.6 00031788331-2

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

**CASO OPTAR PELO PAGAMENTO EM 10 VEZES, PAGUE A COTA ABAIXO E RETIRE AS DEMAIS NO CARIOCA RIO**

**COTA 01**

**COTA 01 - IPTU 2025**

INSCRIÇÃO: 3.178.833-4
VENCIMENTO: 07/02/2025
VALOR DA COTA EM R\$: 308,20

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO  
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

**PAGAMENTOS EM PARCELAS - COTA 01**

**COTA 01**

INSCRIÇÃO 3.178.833-4	VENCIMENTO 07/02/2025	VALOR A PAGAR EM R\$ 308,20
--------------------------	--------------------------	--------------------------------

81600000003.3 08203659202.8 50207310250.6 10031788331-2

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

**CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO PARA PAGAMENTO EM PARCELAS: 3107317883346**







RODOLFO SANTOS RIQUE  
PERITO AVALIADOR IMOBILIARIO  
CRECI Nº 040.323  
CNAI Nº 02.592



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080414074616600000119184031>

Número do documento: 25080414074616600000119184031





dHdFMjJVRRFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

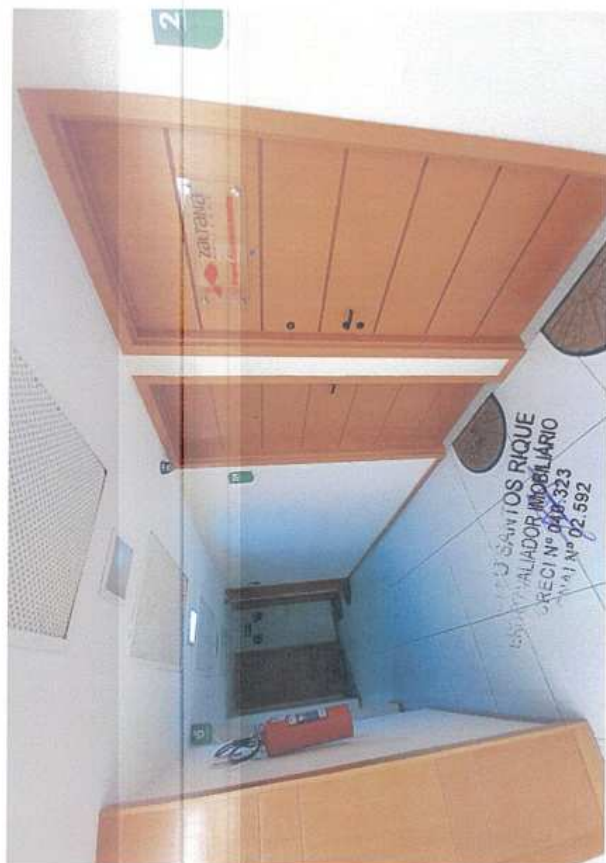
Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080414074616600000119184031>

Número do documento: 25080414074616600000119184031







dHdFMjJVRRFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080414074616600000119184031>

Número do documento: 25080414074616600000119184031





dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080414074616600000119184031>

Número do documento: 25080414074616600000119184031





# SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

## CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis

Nº 02592

**Rodolfo Santos Rique**

inscrito em 07/10/2008 no CRECI 1ª Região/RJ sob o nº 40.323 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

### PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:  
Técnico em Transações Imobiliárias  
Certificado de Avaliação Expedido por:  
UNIMÓVEIS/RS

Brasília (DF), 17 de janeiro de 2025.

**JOÃO TEODORO DA SILVA**  
Presidente

Assinatura do Avaliador

**RÔMULO SOARES DE LIMA**  
Diretor Secretário

Registro válido por um ano a partir da data de emissão.  
Chave de Autenticação: 01e8b939da8ac57a0a0e03e01948d7cc77e75a





# **Avaliação Azimut Atlantis** **40 2011**

Avaliação realizada no Condomínio Pier 88 localizado na Rod. Rio Santos,  
km 88 - Camorim Pequeno, Angra dos Reis - RJ, CEP 23912-400.

## **AVALIAÇÃO DE MERCADO** **EMBARCAÇÃO ATLANTIS 40**



Legenda



Prezados,

Com base em uma análise atual do mercado de embarcações seminovas, considerando modelos semelhantes em especificações, ano e estado geral de conservação, indicamos que o valor adequado na tentativa de viabilizar uma venda mais rápida da embarcação Atlantis 40, atualmente registrada sob a razão social da empresa SAPEC AGROPECUÁRIA LTDA, inscrita sob CNPJ nº 07.808.426.0002/04 se encontra abaixo da faixa de R\$1.000.000,00 sugerimos o valor de R\$950.000,00 contanto que haja histórico de manutenção e a embarcação esteja impecável, sem nada a fazer.

Essa estimativa leva em consideração:

- O comportamento recente do mercado náutico para a categoria da sua embarcação;
- O nível de demanda por embarcações similares;
- A necessidade de posicionamento competitivo frente a outros anúncios;
- A estratégia de agilidade na negociação.

Importante destacar que esta avaliação tem caráter consultivo, baseada em pesquisa de mercado e comparativos públicos. A precificação final é de livre decisão do proprietário, podendo variar de acordo com sua estratégia individual de venda.

Permanecemos à disposição para auxiliar na divulgação e condução da negociação da melhor forma possível.

Atenciosamente,

Náutica Sunrise Ltda  
CNPJ 32.594.170/0001-38

Especialista em embarcações seminovas



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL

(ABNT-NBR 14.653-3)



**SAPEC AGROPECUÁRIA LTDA**

**FAZENDA CASSILÂNDIA LOTE 134 DA GLEBA BURAREIRO**

**AVALIADO EM: R\$ 29.584.325,09**





## Sumário

PROPRIETÁRIO E DADOS GERAIS DO IMÓVEL .....	4
RESPONSABILIDADE TÉCNICA .....	4
<i>METODOLOGIA</i> .....	4
TERRA NUA.....	4
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL DE ACORDO COM MEMORIAL DESCRITIVO DA PROPRIEDADE .....	5
<i>IMÓVEL DE MATRÍCULA 11.780</i> .....	5
VIA DE ACESSO.....	6
DOCUMENTAÇÃO .....	6
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA.....	7
ZONEAMENTO .....	8
DESCRIÇÕES DAS TERRAS.....	10
SOLOS.....	10
CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS .....	10
RECURSOS HÍDRICOS.....	11
TOPOGRAFIA.....	11
COBERTURA VEGETAL .....	12
BENFEITORIAS .....	13
ÁREA DE USO ALTERNATIVO .....	13
METODOLOGIA ADOTADA .....	14



COLETA DE DADOS .....	14
AMOSTRA 1.....	14
AMOSTRA 2.....	15
AMOSTRA 3.....	16
AMOSTRA 4.....	17
AMOSTRA 5.....	18
AMOSTRAGEM DOS IMÓVEIS .....	19
PESQUISA MERCADOLÓGICA .....	19
FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO .....	19
NOTA AGRONÔMICA.....	22
HOMOGENEIZAÇÃO .....	25
VALOR DE MERCADO .....	26
DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	26
CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	27
ENCERRAMENTO .....	27
ANEXO.....	27
LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO .....	28
ESPECIFICAÇÕES .....	29
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO .....	29
GRAU DE PRECISÃO.....	30
CLASSIFICAÇÃO.....	31
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	33



## PROPRIETÁRIO E DADOS GERAIS DO IMÓVEL

<b>PROPRIETÁRIO</b> SAPEC AGROPECUÁRIA LTDA	<b>CPF</b> 07.808.426/0001-15	<b>OBJETO</b> IMÓVEL RURAL
<b>ÁREA DO TERRENO</b> 993,5244	<b>SETOR</b> ZONA RURAL	<b>CIDADE</b> ARIQUEMES
<b>ESTADO</b> RONDÔNIA	<b>FINALIDADE</b> FINS DE ANÁLISE COMERCIAL	<b>DATA AVALIAÇÃO</b> 01/07/2025

## RESPONSABILIDADE TÉCNICA

<b>NOME</b> ARROBA PROJETOS E CONSULTORIA	<b>CNPJ</b> 33.709.389/0001-06
--	-----------------------------------

## METODOLOGIA

Este trabalho seguirá a norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil, NBR 14.653-3/2004, de autoria da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Este parecer foi elaborado por meio de levantamento documental, bem como, pelas informações fornecidas pelo solicitante e aquelas obtidas por terceiros idôneos e de boa fé. Além disso, apresenta pesquisas em sites de empresas do setor imobiliário com representações e conhecimento dos objetos aqui apresentados.

## TERRA NUA

Segundo as orientações da NBR supracitada, aspectos intrínsecos da terra nua de cada região devem ser levados em consideração no levantamento de dados para a construção do parecer. Neste caso, foram levadas em consideração as peculiaridades do Estado de Rondônia, e em especial, a região do Vale do Jamari onde está situado o imóvel.

Pode-se observar que na microrregião onde se encontra o município de Ariquemes as propriedades que criam bovinos, possuem área de até 50 ha, essas



propriedades ocupam 8,83% da área agricultável da região. Ao passo que, dentre os pecuaristas, os imóveis que apresentam área acima de 1.000 ha representam apenas 1,28% de um total de 12.739 propriedades, mas ocupam 52,72% da área agrícola, somando juntas 1.211.278,860 ha de um total de 2.297.744,939 ha de área destinada a agropecuária na microrregião de Ariquemes (INCRA, 2018).

## **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL DE ACORDO COM MEMORIAL DESCRITIVO DA PROPRIEDADE**

### **IMÓVEL DE MATRÍCULA 11.780**

IMÓVEL: Lote 134, Gleba Burareiro, situado neste Município de Ariquemes-RO, com área de 993,5244 ha (novecentos e noventa e três hectares, cinquenta e dois ares e quarenta e quatro centiares), com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice DXX-M-0196, de coordenadas N 8.917.210,990m e E 538.910,008m, situado no limite com a Fazenda Palmo da Terra - B, deste segue com azimute de 179°49'09" e distância de 23,14m, confrontando neste trecho com a Fazenda Palmo de Terra - B, até o vértice DXX-M-0197, de coordenadas N 8.917.187,853m e E 538.910,081m; deste, segue com azimute de 179°57'50" e distância de 5.008,77m, confrontando neste trecho com Lote 135 da Gleba Burareiro, até o vértice DXX-M-0193, de coordenadas N 8.912.202,223m e E 538.913,175m; deste, segue com azimute de 269°53'46" e distância de 1.995,53m, confrontando neste trecho com Linha C-70, até o vértice DXX-M-0194, de coordenadas N 8.912.198,605m e E 536.917,647m; deste, segue com azimute de 0°00'35" e distância de 4.972,82m, confrontando neste trecho com Lote 133 da Gleba Burareiro, até o vértice DXX-M-0195, de coordenadas N 8.917.171,421m e E 536.918,498m; deste, segue com azimute de 90°00'50" e distância de 145,39m, confrontando neste trecho com o Lote 116 da Gleba Burareiro, até o vértice DU8-M-0086, de coordenadas N 8.917.171,386m e E 537.063,890m; deste, segue com azimute de 89°31'06" e distância de 922,35m, confrontando neste trecho com a Fazenda Palmo de Terra - A, até o vértice DU8-M0085, de coordenadas N 8.917.179,139m e E 537.986,209m; deste, segue com azimute de 88°01'31" e distância de 924,35m, confrontando neste trecho com a Fazenda Palmo de Terra - B, até o vértice DXX-M-0196, de coordenadas N 8.917.210,990m e E 538.910,008m; ponto inicial da descrição deste perímetro.





## VIA DE ACESSO

Melhor itinerário (Figura 1) Saindo do município de Ariquemes/RO pela Rodovia RO-257, percorrer 41 km até a via vicinal que seguirá por 6,63 km e a entrada da sede, localizada a frente. Latitude: - 9°50'22.90"S e Longitude - 62°39'15.95"O.

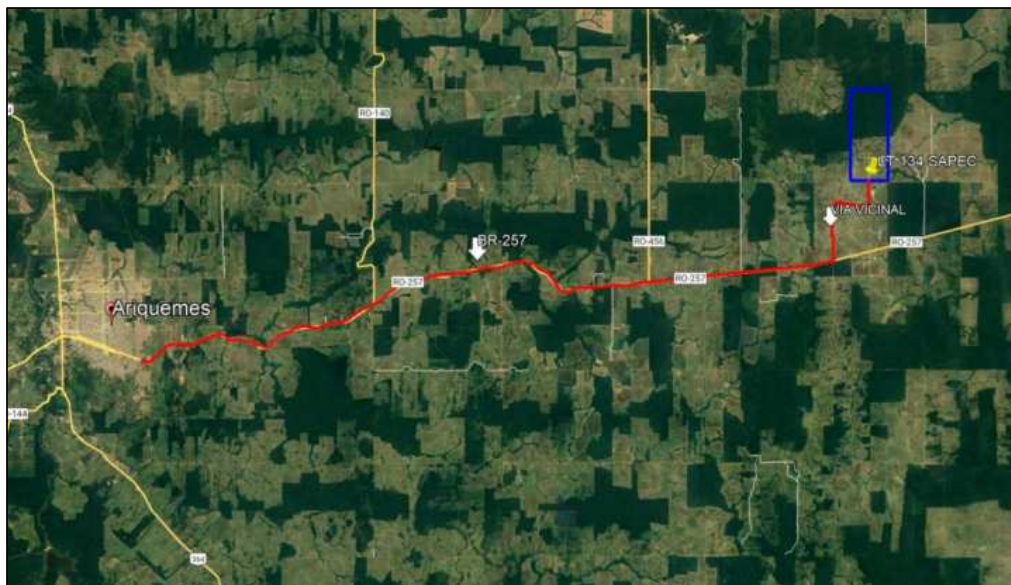


Figura 1. Acesso do imóvel Fazenda Cassilândia Lote 134 da Gleba

## DOCUMENTAÇÃO

O imóvel possui os documentos como descritos a seguir.

### ESCRITURA

Folha	Livro
88	17

### Inteiro Teor

Matrícula	Área (ha)	Oficiala	Município	Data
11.780	993,5244	Dinalva Alves de Souza Rezende	Ariquemes	10/12/2021

### CCIR

Código do Imóvel	Nº Módulos Fiscais
001.031.067.288-8	66,0590

### ITR

NIRF	Nome do Imóvel
0.009.133-2	FAZENDA SANTANA II



CAR <sup>1</sup>			
Área Total (ha)	Área Consolidada	Área de Reserva Legal	APP
7.527,5084	4.438,8798	2.724,3051	750,3152
Registro no CAR			
RO-1100023-32B3B42630234B32A0C2D65B653E8D16			

1 – CAR unificado Lotes 134, 135, 136, 137, 151, 152, 153, 154, 155, 178 e 179 da Gleba Burareiro.

### OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A ocupação circunvizinha do imóvel avaliado se dá por fazendas com predominância de pecuária, tanto de corte como leiteira, além de áreas com pisciculturas instaladas. A baixa densidade populacional é característica do local, pelas grandes extensões de terras das fazendas, sendo a distribuição considerada horizontal. Os principais municípios de influência da região são: Alto Paraíso, Ariquemes, Buritis, Cacaulândia, Campo Novo de Rondônia, Cujubim, Oeste, Monte Negro e Rio Crespo, todos integrantes do Território da Cidadania Vale do Jamari, conforme Figura 2.

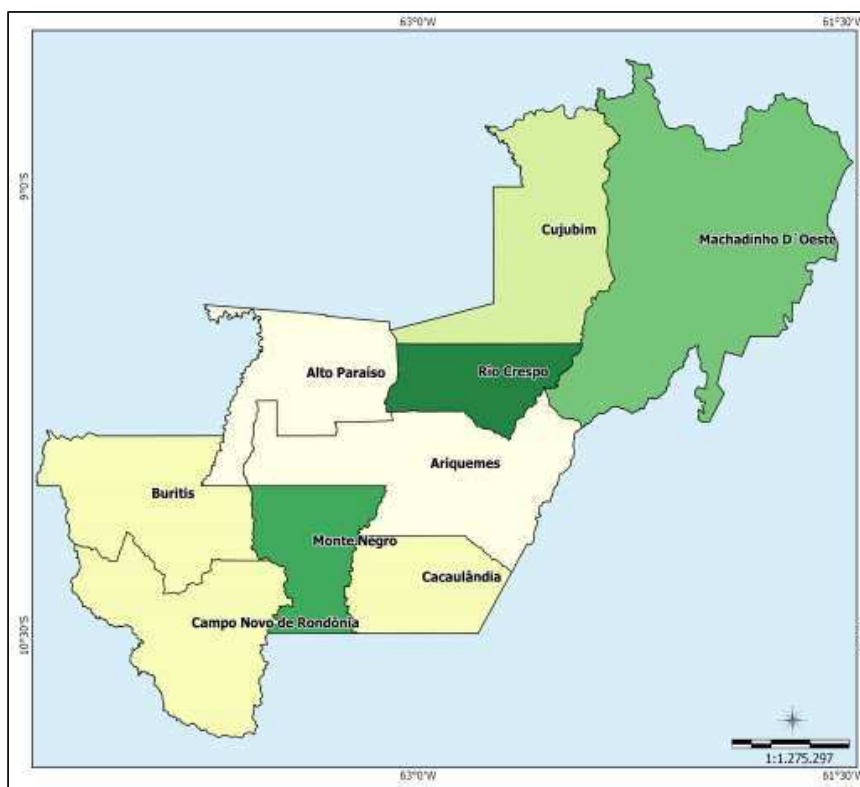


Figura 2: Cidadania do Vale do Jamari/RO.



## ZONEAMENTO

Como caracterizado no zoneamento Socioeconômico-Ecológico do Estado de Rondônia (Figura 3), Quase todo território de Ariquemes está contido na subzona 1.1 ou área de intensa ocupação. Uma pequena parte de extensão se encontra sob a classificação de subzona 1.2 ou área de acelerado processo de ocupação.

A composição da subzona engloba a seguinte característica:

### Subzona 1.1

- Área com grande potencial social, com alto potencial de ocupação humana;
- Área com estabilidade ambiental;
- Área destinada à intensificação e consolidação das atividades agropecuárias, agroflorestais, florestais, agroindustriais, industriais e minerais;
- Área com desmatamento restrito ao limite da área de reserva legal e fomentada as atividades de recuperação das áreas de preservação permanentes;
- Área com estradas de acesso;
- Área que concentram as maiores densidades populacionais do estado e seus municípios ou assentamentos urbanos mais importantes;
- Área com custo de preservação ambiental muito elevado;
- Área com solos de boa aptidão agrícola e baixa vulnerabilidade a erosões.

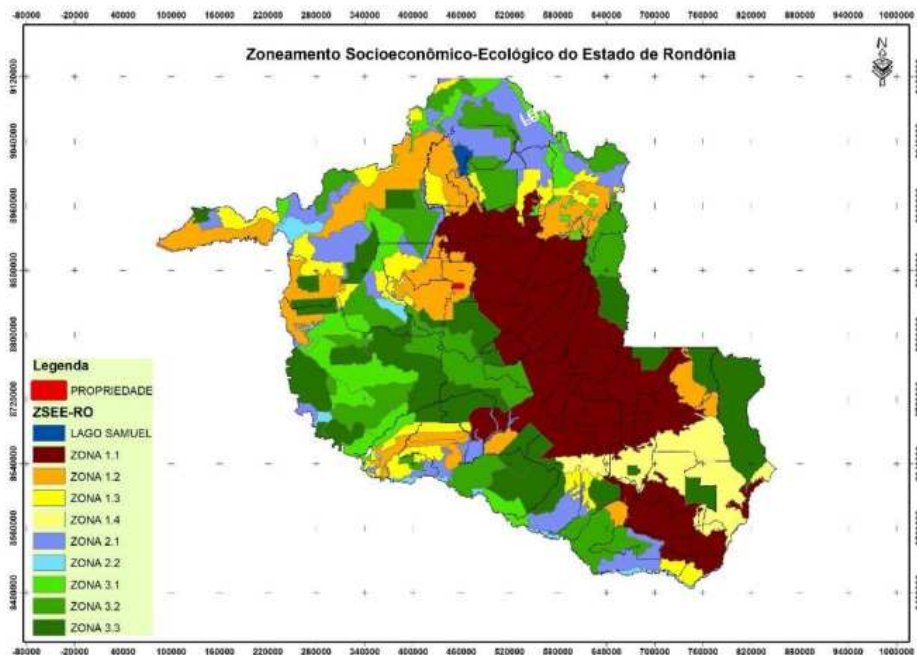


Figura 3: Zoneamento Socioeconômico e Ecológico do Estado de Rondônia.



**Para esta subzona foram propostas as seguintes diretrizes:**

- a- Área apropriada para projetos de reforma agrária;
- b- Estímulo ao incremento da produtividade agropecuária;
- c- Estímulos para a implantação de técnicas agrícolas modernas;
- d- Estímulo para a implantação de projetos de irrigação;
- e- Estímulo, com incentivos, para a criação de agroindústrias, de forma a maximizar os custos de oportunidade representados pelo valor da floresta.

**Subzona 1.2**

- Área com médio potencial social, onde predominam a cobertura florestal natural.
- Área onde ainda predomina a cobertura florestal natural;
- Área em processo acelerado de ocupação;
- Área com desmatamentos não controlados;
- Área com aptidão agrícola regular;
- Área com baixa e média vulnerabilidade à erosão.

**Para esta subzona recebeu as seguintes diretrizes:**

- a- Esforços para a regularização fundiária;
- b- Controle da exploração florestal;
- c- Controle do desmatamento;
- d- Medidas compensatórias visando a preservação dos recursos florestais remanescentes;
- e- Desmatamentos incrementais condicionados às potencialidades e fragilidades naturais;
- f- Desmatamentos incrementais condicionados ao contexto de programas de reforma agrária em processo de implementação;
- g-Incremento da produtividade agropecuária, baseada em técnicas agrícolas mais modernas;
- h- Observação das aptidões agrícolas envolvendo o uso de insumos e práticas de manejo.





## DESCRIÇÕES DAS TERRAS

### SOLOS

Segundo dados de MENEZES (2008), na microrregião de Ariquemes existem uma grande diversidade de solos e é possível verificar a ocorrência dos Latossolos, Argissolos, Gleissolos, Cambissolos, Neossolos e Solos Litólicos. Corroborando com esta pesquisa a EMBRABA (2001), constatou-se que a classe dos Latossolos é predominante, ocupando grande parte do Vale do Jamari.

As subclasses de Latossolos encontrados na região variam em relação ao teor de ferro e cores, os Latossolos Vermelhos Amarelos se apresentam em maior expressão na microrregião enquanto os outros geralmente são encontrados em relevo predominante plano e suave ondulado. O solo da Propriedade caracteriza se como Latossolo Vermelho Amarelo Distrófico (LVAD) de coloração amarelo avermelhado.

### CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS

Classificado conforme o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras, o solo em questão enquadrou-se no Grupo A: que considera as terras próprias para lavouras, pastagens e/ou reflorestamento, Classe II: Terras com pequenas limitações, com problemas simples de conservação e/ou melhoramentos químicos, Subclasses e unidades de uso: solos bem intemperados, profundos, bem drenados, pouca diferenciação de cor e textura em suas camadas (horizontes) superficiais e subsuperficiais; apresentam maiores resistência aos processos erosivos e geralmente, solos ácidos (baixa fertilidade natural).



## RECURSOS HÍDRICOS

A hidrografia regional do Vale do Jamari é constituída, principalmente pela bacia do rio Jamari (Figura 4). Há internamente as microbacias dos rios Branco, São Francisco, parte do Massangana e Candeias, todos se integram à bacia do rio Jamari.

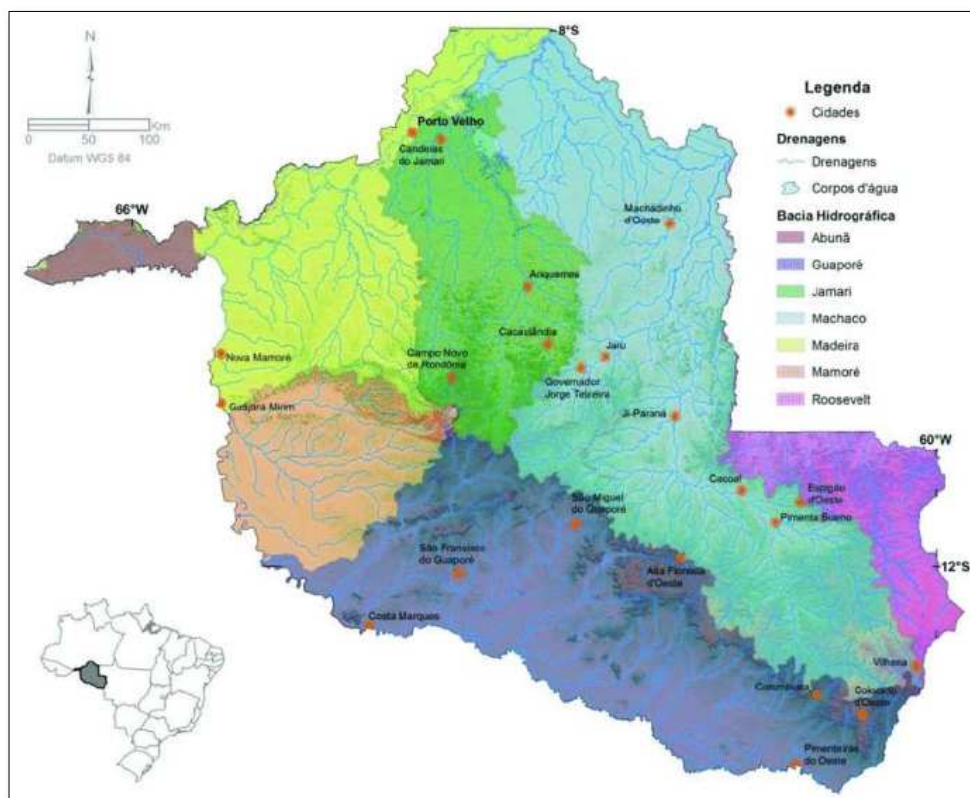


Figura 4: Bacias Hidrográficas de Rondônia.

## TOPOGRAFIA

A respeito das características do relevo, no Sul do Estado são encontradas as áreas mais acidentadas. Ao longo do Estado o perfil planialtimétrico registra valores entre 70 a 500 metros ao nível do mar.

A propriedade apresenta topografia semelhante às demais regiões pertencentes ao Território do vale do Jamari localizando-se nas terras baixas da Encosta Setentrional do Planalto Brasileiro.

No mapa a seguir, (Figura 5) da propriedade em estudo, pode ser verificado as classificações do relevo segundo a EMBRAPA (1999) e suas respectivas



quantificações em área por hectare e a porcentagem dessas áreas. A propriedade apresenta relevo predominantemente suave ondulado com 42,21% da área do imóvel dentro desta classe.

A descrição do relevo foi elaborada usando dados via satélite, a saber, Alos Palsar, com 12,5m de precisão. O modelo de elevação passou por tratamento pelo software ArcGis versão 10.5.

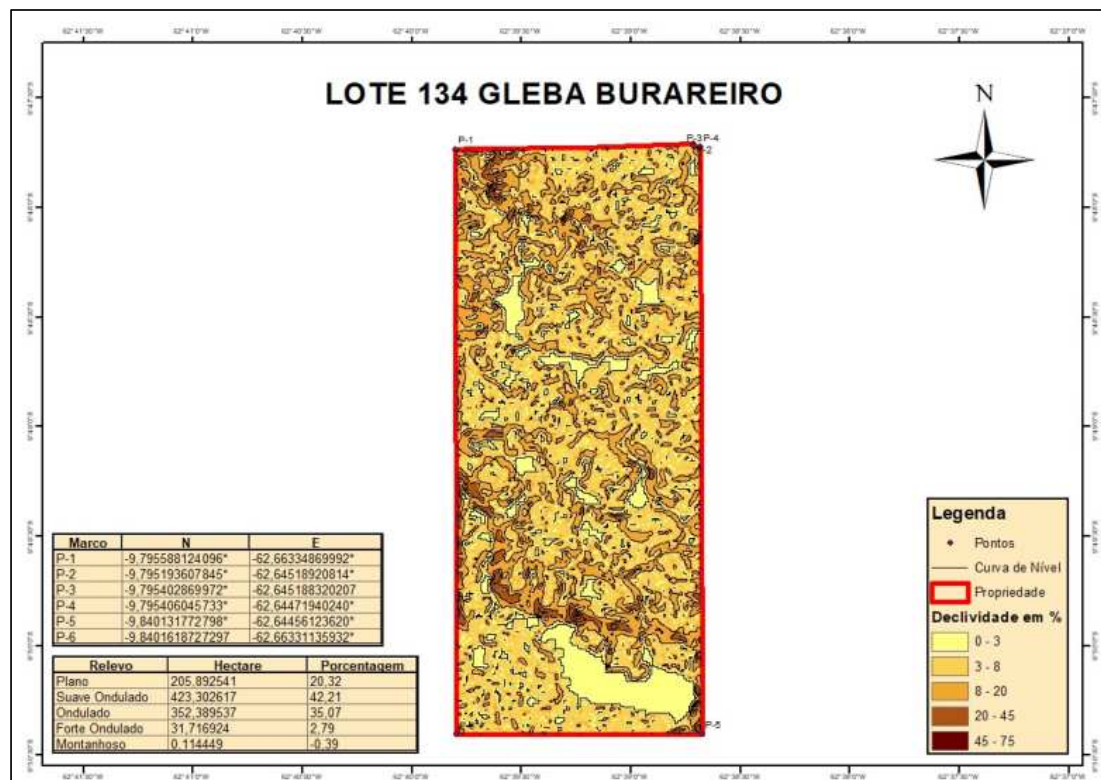


Figura 5: Perfil de elevação do imóvel Fazenda Cassilândia - Lote 134 da Gleba

## COBERTURA VEGETAL

Tabela 1: Relação das áreas e os respectivos tipos de cobertura vegetal.

Descrição	Quant. (ha)
Área de Reserva Legal/APP	551,4471
Área Consolidada	442,0773



**BENFEITORIAS**

O imóvel em estudo contém as benfeitorias descritas no quadro a seguir.

ESPECIFICAÇÃO (BENFEITORIAS)	Unid.	Quant.	CARACTERÍSTICAS	Valor Unit. (R\$)	Valor (R\$)
Cochos	Unid.	12	de madeira piso de chão batido, cobertura de telha de Eternit, 04x04 metros.	1.500,00	18.000,00
Cerca	km	15	de arame liso cercado com estacas de itaúba, acari e acariquara com espaçamento de 03x03 metros, seis fios.	15.000,00	225.000,00
<b>TOTAL – BENFEITORIAS</b>					<b>243.000,00</b>

**ÁREA DE USO ALTERNATIVO**

**Tabela 2: Áreas destinadas a atividades rurais.**

DISCRIMINAÇÃO	Quant. (ha)	Valor	
		Unitário	Total
Fazenda Cassilândia - Lote 134 GL Burareiro	<b>442,0773</b>	<b>3.000,00</b>	<b>1.326.231,90</b>
<b>TOTAL</b>			<b>1.326.231,90</b>





## METODOLOGIA ADOTADA

Com base na NBR-14.653-3 da ABNT, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, utilizando-se o índice de amostragem de imóveis com características similares.

## COLETA DE DADOS

### AMOSTRA 1

#### QUADRO 1: Descrição do Imóvel 1.

MUNICÍPIO	Machadinho D'Oeste/RO
Valor total da área (R\$)	2.500.000,00
Valor por hectares (R\$)	34.435,26
Valor por alqueires (R\$)	83.333,33
Área total Imóvel (ha)	72,60
Descrição	*Área do imóvel 30 alqueires, 19 alqueires aberto, sendo 2,5 alqueires de lâmina de água dividido em 7 tanques para engorda de tambaquis. Área toda documentada, pasto dividido em 5 divisão Rotacional, um semi-confinamento com linha de coxo de 15 metros com casinha de 4x4 para descarregar a ração dos mesmos.
Link de acesso	<a href="https://www.buskaza.com.br/imoveis/38f18dd8-fff9-4b44-9e18-9328935a2040">https://www.buskaza.com.br/imoveis/38f18dd8-fff9-4b44-9e18-9328935a2040</a>
Contato vendedor	Imobiliária SerMais Creci: 2440-J-RO



Figura 6. Print do site de divulgação do imóvel.



## AMOSTRA 2

### QUADRO 2: Descrição do Imóvel 2.

Município	Machadinho D'OesteRO
Valor total da área (R\$)	12.000.000,00
Valor por hectares (R\$)	41.322,31
Valor por alqueires (R\$)	100.000,00
Área total imóvel (ha)	290,40
Descrição	Fazenda na Região de Alto Paraíso Rondônia: Área de 120 Alqueires, 70 Alqueires Aberto Cercado, Área aberta 70 Alqueires, Com Tem Possibilidade de Plantar Grãos em 100% Vizinho Já Plantando Soja, Tem Uma Área de 20 Alqueires, Onde Tem Uma.
Link de acesso	<a href="https://www.buskaza.com.br/imoveis/16231a55-7f8e-4857-93c3-d17eaea15c12">https://www.buskaza.com.br/imoveis/16231a55-7f8e-4857-93c3-d17eaea15c12</a>
Contato vendedor	MC Imóveis Rurais CRECI: 2481-F



Figura 7. Print do site de divulgação do imóvel.



### AMOSTRA 3

#### QUADRO 3: Descrição do Imóvel 3

MUNICÍPIO	Ariquemes-RO
Valor total da área (R\$)	92.650.000,00
Valor por hectares (R\$)	41.322,31
Valor por alqueires (R\$)	85.000,00
Área total Imóvel (ha)	2.637,80
Descrição	Fazenda Região de Ariquemes, 1090 Alqueires (Alqueires Paulista), 850 Formado em Pasto Bem servida com Água, 22 Represas, Curral Top, Casa sede, Várias Divisões de pasto, Escritura Pública.
Link de acesso	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-condominio-sao-paulo-ariquemes-ro-26378000m2-id-2624633194/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-condominio-sao-paulo-ariquemes-ro-26378000m2-id-2624633194/</a>
Contato vendedor	Pointer Negócios de Fazendas (62) 98170-3282

**ATUALIZADO**

Fazenda com 3 dormitórios à venda, 26378000 m² por R\$ 92.650.000,00 Condomínio São Paulo...

**R\$ 92.650.000**

Ariquemes, Rondônia

3 quartos 2 casas de banho

Fazenda Região de Ariquemes 1090 Alqueires (Alqueires Paulista) 850 Formado em Pasto Bem... de pasto Escritura...

Há 2 dias, 20 horas em Imovelweb

**Infos do anúncio**

Figura 8. Print do site de divulgação do imóvel.



## AMOSTRA 4

### QUADRO 4: Descrição do Imóvel 4.

Município	Machadinho D'Oeste/RO
Valor total da área (R\$)	<b>3.640.000,00</b>
Valor por hectares (R\$)	26.859,50
Valor por alqueires (R\$)	<b>65.000,00</b>
Área total imóvel (ha)	135,52
Descrição	A propriedade possui cinco repartições, proporcionando organização e versatilidade para suas atividades agrícolas ou pecuárias. Barracão de metalão com dimensões generosas de 10x14 metros, oferece espaço adicional para armazenamento e projetos diversos, e corredor de acesso até o curral.
Link de acesso	<a href="https://www.buskaza.com.br/imoveis/32cf11c0-3a79-4070-84c3-81d5aa57de7e">https://www.buskaza.com.br/imoveis/32cf11c0-3a79-4070-84c3-81d5aa57de7e</a>
Contato vendedor	AD Imóveis (69) 3536-7480

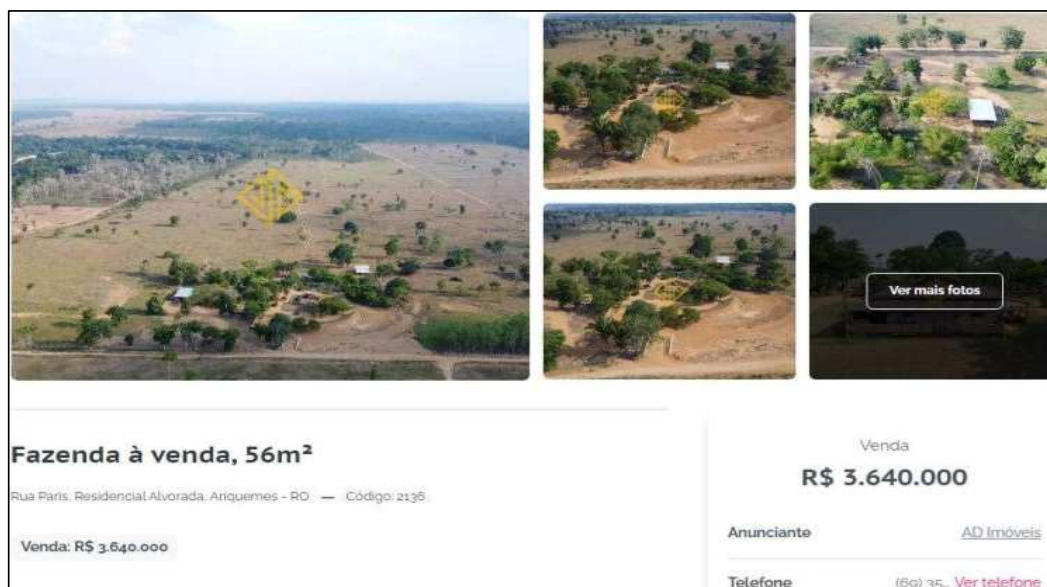


Figura 9. Print do site de divulgação do imóvel.





## AMOSTRA 5

### QUADRO 5: Descrição do imóvel 5.

<b>MUNICÍPIO</b>	Alto Paraíso/RO
<b>Valor total da área (R\$)</b>	<b>9.000.000,00</b>
<b>Valor por hectares (R\$)</b>	<b>30.991,74</b>
<b>Valor por alqueires (R\$)</b>	<b>75.000,00</b>
<b>Área total Imóvel (ha)</b>	<b>290,40</b>
<b>Descrição</b>	Fazenda a venda, de 120 alqueires com 80 alqueires em pasto formado, documento escritura pública registrada, cercada e dívida, cercas em bom estado, com duas casas sendo uma em alvenaria dois Curral 1 novo.
<b>Link de acesso</b>	<a href="https://www.buskaza.com.br/imoveis/fdb13024-790a-430d-8121-21bc1d94ce53">https://www.buskaza.com.br/imoveis/fdb13024-790a-430d-8121-21bc1d94ce53</a>
<b>Contato vendedor</b>	Imobiliária Schneider CRECI: J.0334



Figura 10. Print do site de divulgação do imóvel.



**AMOSTRAGEM DOS IMÓVEIS****Quadro 6. Relação das amostras.**

RELAÇÃO DAS AMOSTRAS				
Amostra	Local	Valor (R\$)	Área (ha)	R\$ / ha
1	Imobiliária SerMais Creci:	2.500.000,00	72,60	34.435,26
2	MC Imóveis Rurais	12.000.000,00	1.550,00	41.322,31
3	Pointer Negócios de Fazendas	92.650.000,00	2.637,80	35.123,97
4	AD Imóveis	3.640.000,00	135,52	26.859,50
5	Imobiliária Schneider	9.000.000,00	290,40	30.991,74
TOTAL				172.865,01

**PESQUISA MERCADOLÓGICA****FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Para esta avaliação foram adotados dos fatores de homogeneização: a condição de localização e índice de classe de capacidade de uso da terra. Os valores podem ser observados nos quadros 7 e 8, respectivamente.

**Quadro 7. Condição de localização e acesso**

SITUAÇÃO	CARACTERÍSTICAS			
	TIPO DE ACESSO		IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE DURANTE O ANO
	TERRESTRE	FLUVIAL		
		NAVEGABILIDADE		
ÓTIMA	ASFALTADA	0 - 1h	NÃO SIGNIFICATIVA	PERMANENTE
MUITO BOA	1ª CLASSE NÃO ASFALTADA	1 - 3 h	RELATIVA	PERMANENTE
BOA	NÃO PAVIMENTADA	3 – 6 h	SIGNIFICATIVA	PERMANENTE
REGULAR	ESTRADAS E SERVIDÕES DE PASSAGEM	6 – 12 h	SIGNIFICATIVA	SEM CONDIÇÕES SATISFATÓRIAS



A localização do imóvel leva em consideração a qualidade das vias de acesso e sua distância em relação as cidades. O imóvel em questão localiza-se a aproximadamente 47,63 km da cidade de Ariquemes, o trajeto de 41 km possui pavimentação asfáltica, e os outros 6,63 km não possui pavimentação asfáltica, porém todo percurso possui boa trafegabilidade. Por essas razões ela foi classificada como **muito boa**.

A classificação de uso da terra levou em consideração as diferentes classes descritas a seguir e ilustrada na Figura 11.

- Classe I – Apta para quaisquer culturas, sem práticas de conservação e correção do solo.
- Classe II – Apta para quaisquer culturas, desde que adotadas práticas simples de conservação e correção do solo.
- Classe III – Apta para culturas, com práticas complexas de conservação e correção do solo.
- Classe IV – Apta para cultivos com mínimo revolvimento do solo; adotando práticas complexas de conservação do solo, pode ser utilizada para manejos que expõem o solo ou mantém o solo sem cobertura em algum período, apenas em cultivos ocasionais ou em extensão bastante limitada.
- Classe V – Culturas, pastagens e reflorestamento apenas em situações especiais, indicadas em função do tipo de limitação, em geral excesso de água, com práticas de conservação do solo e da água.
- Classe VI – Apta para culturas permanentes, protetoras do solo ou cultivos de pequena extensão com boa cobertura no solo, para pastagens bem manejadas e reflorestamentos com práticas de conservação do solo.



- Classe VII – Apta apenas para pastagens bem manejadas, reflorestamentos e cultivos perenes de espécies arbóreas com práticas complexas de conservação do solo e manutenção constante de cobertura no solo.
- Classe VIII – Impróprias para culturas, pastagens ou reflorestamentos. Servem como abrigo e proteção para a fauna e flora silvestres, ambiente para recreação e armazenamento de água. Encontram-se também nesta classe as áreas com restrição ao uso agrícola estabelecidas pela legislação, denominadas de Áreas de Preservação Permanente - APP.

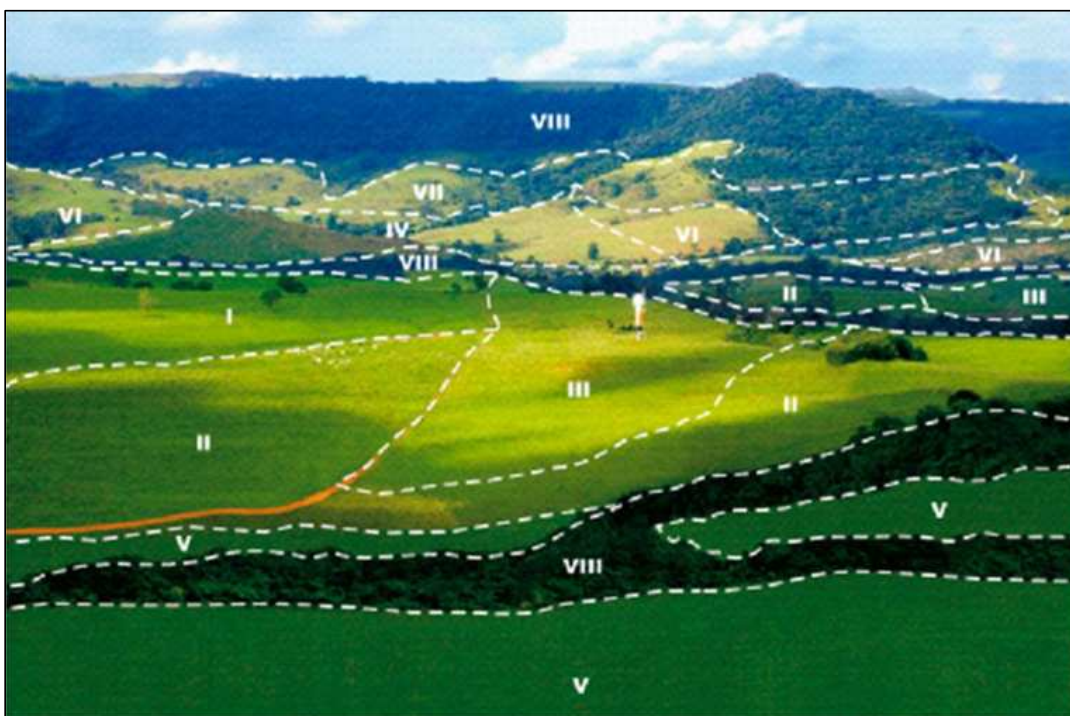


Figura 11 Ilustração das classificações de uso da terra.

O imóvel objeto desta avaliação apresenta 44% de sua área em pasto e 43% em reserva legal e 13% de APP. As áreas de pastos foram classificadas como área de simples intervenção de práticas de manutenção e conservação do solo. Deste modo, seguindo a classificação supracitada a área obteve classificação **II (0,903)**. A área de reserva é passível de exploração mediante manejo florestal adequado e





por essa razão recebeu classificação **VI (0,475)**. A Área de APP não é passível de exploração e, portanto, recebeu classificação **VII (0,190)**. No quadro 8 podem ser verificados o índice das relações das classes e a localização.

**Quadro 8. Índices de classes de capacidade de uso e localização e acesso para cálculo da nota agronômica:**

	CLASSES DE CAPACIDADE DE USO							
LOCALIZAÇÃO E ACESSO	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Ótima	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Regular	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Desfavorável	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Ruim	0,70	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

#### NOTA AGRONÔMICA

O produto da porcentagem das classificações do uso da terra pelo índice da nota agronômica pode ser verificado no quadro 9, assim como as notas agronômicas do imóvel objetos de estudo, Lote Fazenda Cassilândia - 134 da Gleba Burareiro e dos imóveis da amostragem.

**Quadro 9. Notas Agronômicas**

Lote 134 Gleba Burareiro - Fazenda Cassilândia			
CLASSES DE SOLO	PERCENTUAL ESTIMADO DE DADA CLASSE	LOCALIZAÇÃO E ACESSO A ÁREA MUITO BOM	NOTA AGRONÔMICA
Classe II	44%	0,903	0,401797683
Classe VI	43%	0,475	0,203657117
Classe VIII	13%	0,19	0,023995005
NOTA AGRONÔMICA			0,629449805



AMOSTRA 1			
CLASSES DE SOLO	PERCENTUAL ESTIMADO DE DADA CLASSE	LOCALIZAÇÃO E ACESSO A ÁREA MUITO BOM	NOTA AGRONÔMICA
Classe III	63%	0,903	0,5719
Classe VII	37%	0,38	0,139333333
NOTA AGRONÔMICA			0,711233333

AMOSTRA 2			
CLASSES DE SOLO	PERCENTUAL ESTIMADO DE DADA CLASSE	LOCALIZAÇÃO E ACESSO A ÁREA MUITO BOM	NOTA AGRONÔMICA
Classe III	58%	0,903	0,52675
Classe VII	42%	0,38	0,158333333
NOTA AGRONÔMICA			0,685083333

AMOSTRA 3			
CLASSES DE SOLO	PERCENTUAL ESTIMADO DE DADA CLASSE	LOCALIZAÇÃO E ACESSO A ÁREA MUITO BOM	NOTA AGRONÔMICA
Classe III	78%	0,903	0,704174312
Classe VII	22%	0,38	0,083669725
NOTA AGRONÔMICA			0,787844037

AMOSTRA 4			
CLASSES DE SOLO	PERCENTUAL ESTIMADO DE DADA CLASSE	LOCALIZAÇÃO E ACESSO A ÁREA MUITO BOM	NOTA AGRONÔMICA
Classe III	54%	0,903	0,48375
Classe VII	46%	0,38	0,176428571
NOTA AGRONÔMICA			0,660178571

AMOSTRA 5			
CLASSES DE SOLO	PERCENTUAL ESTIMADO DE DADA CLASSE	LOCALIZAÇÃO E ACESSO A ÁREA MUITO BOM	NOTA AGRONÔMICA
Classe III	67%	0,903	0,602
Classe VII	33%	0,38	0,126666667
NOTA AGRONÔMICA			0,728666667



## SANEAMENTO

As notas agronômicas passaram por saneamento considerando uma margem de 20% em relação a nota agronômica do imóvel objeto desta avaliação.

De modo que:

<b>Nota Agrônômico do Imóvel</b>	0,62945
----------------------------------	---------

<b>Intervalo (+20%)</b>	0,818285
<b>Intervalo (-20%)</b>	0,440615

Considerando um intervalo de **0,440615** a **0,818285** todas as notas agronômicas permaneceram dentro do intervalo de avaliação, diante disso todas as amostras são classificadas como efetivas.

## ANÁLISE ESTATÍSTICA

As amostras passaram por uma descrição estatística para estudo de sua dispersão e variação, como descrito a seguir. Amostras:

<b>Amostra</b>	<b>Nota Agrônômica</b>	<b>Média</b>	0,7146
1	0,711233	<b>Desvio padrão</b>	0,04849
2	0,685083		
3	0,787844		
4	0,660179	<b>CV (%)</b>	7%
5	0,728667		

Pela análise estatística verificou-se que o CV foi inferior a 10%, sendo considerada uma ótima amostragem com mínima dispersão.



## HOMOGENEIZAÇÃO

O fator de homogeneização foi calculado realizando a distribuição da nota agrônômica do imóvel objeto desta avaliação nas notas das amostras, assim, um índice foi gerado para cada amostra. O índice foi multiplicado pelo preço do mercado em hectares de suas respectivas amostras. A média dos produtos calculada é o valor mercadológico unitário para avaliação do imóvel objeto deste documento.

	<b>0,62944981</b>					
Amostra	ÁREA (ha)	VALOR TOTAL (VTN)	VTN/ha	N. A.	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO	VTN/ha HOMOGENEIZADO
	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c = b/a</b>	<b>d</b>	<b>e = NA/d</b>	<b>f = c. e</b>
1.	72,6000	2.500.000,00	34.435,26	0,71123333	0,885011677	<b>30.475,61</b>
2.	290,4000	12.000.000,00	41.322,31	0,68508333	0,91879305	<b>37.966,65</b>
3.	2.637,8000	92.650.000,00	35.123,97	0,78784404	0,7989523	<b>28.062,37</b>
4.	135,5200	3.640.000,00	26.859,50	0,66017857	0,953453857	<b>25.609,30</b>
5.	290,4000	9.000.000,00	30.991,74	0,72866667	0,863837793	<b>26.771,83</b>
<b>MÉDIA</b>						<b>29.777,15</b>





## VALOR DE MERCADO

Com base no exposto, localização, preço de mercado atual e a experiência em avaliações recentes, avalia-se o imóvel rural **Lote 134 Gleba Burareiro - Fazenda Cassilândia**, Matrícula **11.780** a razão de R\$ 29.777,15/ha (Vinte nove mil setecentos e setenta e sete reais e quinze centavos). Desta forma, de acordo com a área **993,5244** ha apresentada na matrícula do imóvel, podemos definir que o valor do **imóvel avaliado** é de **R\$ 29.584.325,08** (Vinte e nove milhões quinhentos e oitenta e quatro mil trezentos e vinte cinco reais e oito centavos). Os valores das **benfeitorias** instaladas no imóvel apresentam valor de **R\$ 243.000,00** (Duzentos e quarenta e três mil reais).

Resumo dos Valores	Valor (R\$)
Valor Terra Nua (VTN/ha)	28.197,69
Valor Total da Terra Nua (VTN)	28.015.093,18
Valor Total das Benfeitorias (VB)	243.000,00
Valor Total Área de Uso Alternativo (VTAUA)	1.326.231,90
<b>Valor Total do Imóvel (VTI)</b>	<b>29.584.325,08</b>

**Limite Superior: R\$ 30.176.011,58**

**Limite Inferior: R\$ 28.992.638,57**

## DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel encontra-se à aproximadamente 47,63 km do município de Ariquemes. Possui 442,0773 ha de área de pasto mecanizado de capim Braquiarião e área de 30,6834 ha de piscicultura instalados com mais 12,00 ha já em instalação e mais 06,0866 ha com licenciados para ampliação futura (conforme documento da SEDAM, L.I. nº 157659 com vencimento em 21/12/2025), totalizando 48,77 hectares de lâmina de água que apresentam adequadas condições de uso pelo bom manejo empregado, além disso, na região há uma demanda por propriedades com pastagens instaladas, visto que a pecuária de corte e leiteira são atividades predominantes.



Por fim, pode-se constatar que o imóvel objeto desta avaliação possui LIQUIDEZ NORMAL, visto que nesta região os imóveis rurais com as características desse, demoram dias ou meses para serem comercializados pelo valor de mercado.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O autor deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, com autorização expressa pelo solicitante. Portanto está proibida sua cópia parcial ou completa, ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio. Ficando assim sujeito as penalidades da lei quando da violação dos direitos exclusivos do autor.

## ENCERRAMENTO

O presente parecer é devidamente composto de 27 páginas, todas em uma lauda, e rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Ariquemes, 1 de julho de 2025.

Documento assinado digitalmente  
**KLEBER JOSE BRAYER BAZZI**  
Data: 01/07/2025 11:09:03-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

---

Arroba Projetos e Consultoria  
CNPJ: 33.709.389/0001-06  
Técnico Responsável  
**Kleber José Brayer Bazzi**  
Engenheiro Agrônomo  
CREA 20733/D/RO



## ANEXO

### LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



## ESPECIFICAÇÕES

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme os critérios de especificação do item “9” NBR 14.653-3, seguindo os critérios da tabela 2 do mesmo item, esta avaliação soma 87 pontos. Conforme tabela a seguir.

**Quadro 7: Pontuação da Presente Avaliação para fins de classificação quanto ao grau de fundamentação.**

Item	Especificação das avaliações de imóveis rurais		Pontuação
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados		18
2	Qualidade dos dados colhido no mercado de mesma exploração		15
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações		10
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações		5
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais		5
6	Apresentação do laudo completo		16
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado		12
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	0
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	2
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Cadeia dominial atualizada	0
		Levantamento topográfico planialtimétrico de acordo com as normas	0
Total			87





## GRAU DE PRECISÃO

A amplitude corresponde a 20% da do valor central da estimativa. Conforme memória de cálculo a seguir.

## CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

### FÓRMULA 1 - LIMITES DO INTERVALO

$$Li = X - tc * (S / \sqrt{n-1})$$

$$Ls = X + tc * (S / \sqrt{n-1})$$

Onde:

*Li = Limite inferior*

*Ls = Limite superior*

*X = média*

*Tc = Valor da tabela de Percentis da distribuição de t de Student, para confiança de 80% de confiança e graus de liberdade (n-1)*

*N = número de amostras*

*S = Desvio padrão*

Logo calcula-se:

$$Li = R\$ 33.746,56 - 1,53 * (4.791,33 / \sqrt{4})$$

$$Li = R\$ 30.081,19$$

$$Ls = R\$ 33.746,56 + 1,53 * (4.791,33 / \sqrt{4})$$

$$Ls = R\$ 37.411,92$$

Assim temos que a Amplitude é

$$\text{Amplitude } R\$ 37.411,92 - R\$ 30.081,19$$

$$\text{Amplitude} = R\$ 7.330,73$$



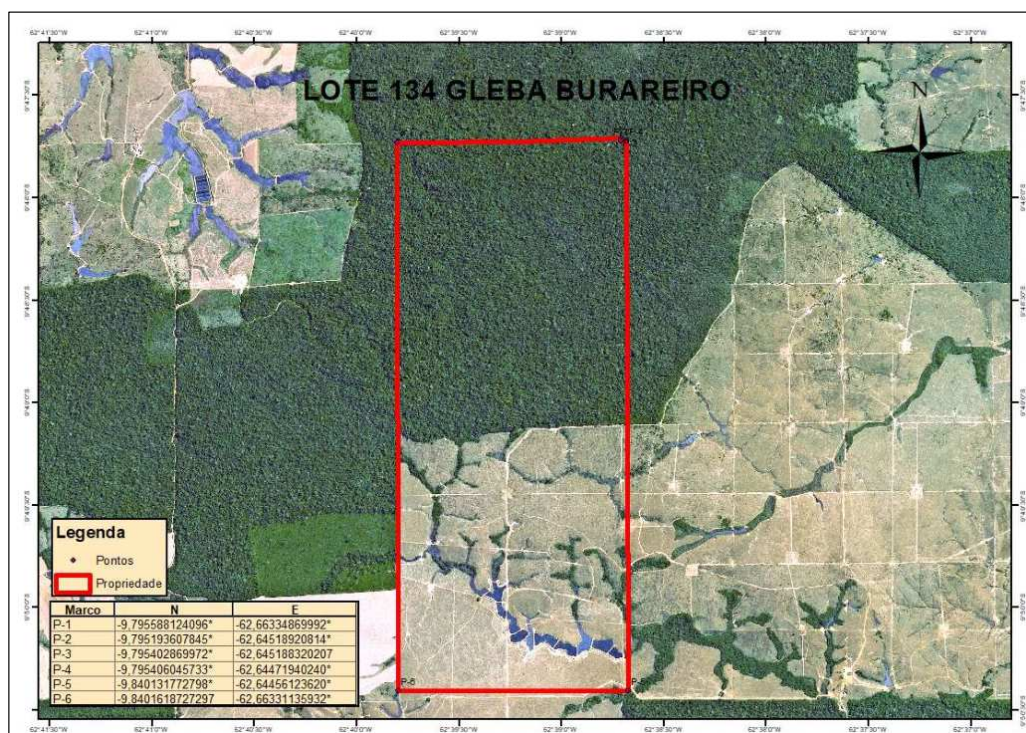
## CLASSIFICAÇÃO

Conforme os critérios de especificação do item “9” NBR 14.653-3, seguindo os critérios da tabela 2 e 3 do mesmo item, no que se refere ao grau de fundamentação esta avaliação soma 87 pontos e para o grau de precisão esta avaliação possui amplitude inferior a 30%. **Portanto esta avaliação é classificada com grau de fundamentação III e grau de precisão III.** Conforme tabela a seguir com a classificação em destaque:

Grau de Fundamentação			
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100
Grau de Precisão			
Descrição	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30%-50%	> 50%



**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DA FAZENDA CASSILÂNDIA LOTE 134 DA GLEBA BURAREIRO LOCALIZADO NO PONTO  
DE COORDENADAS GEOGRÁFICAS: LATITUDE - 9°50'22.90" SUL e LONGITUDE - 62°39'15.95" OESTE.**



## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS ABNT. **Avaliação de bens Parte 3: Imóveis rurais.** Acesso em: 09/02/2022 Disponível em: <http://bittarpericias.com.br/wp-content/uploads/2017/02/Avaliacao-Bens-Imoveis-Rurais-Procedimentos-Gerias-NBR-14653-3.pdf>.

CAVALCANTE, F.R.C., GOES, S.B. **Correlação entre desflorestamento e pecuária bovina no estado de Rondônia: um estudo sob a perspectiva microrregional.** Anais. Anais do IV Congresso Brasileiro de Gestão Ambiental Salvador/BA, 14 p., 2013. 4. INCRA. Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA. [internet]. Consultado em: 10/02/2022. Disponível em: <http://www.incra.gov.br>.

JUNIOR, R.C.O., VALENTE, M. A., RODRIGUES, T. E. **Empresa Levantamento de Reconhecimento de Alta intensidade dos solos do Município de Ariquemes, Estado de Rondônia.** EMBRAPA- Amazônia Ocidental, 2001. Documento nº94. Acesso em 10/02/2022. Disponível em: <https://ainfo.cnptia.embrapa.br/digital/bitstream/item/63189/1/Oriental-Doc94.pdf>.

MENEZES, S. F. M. **Sistemas agroflorestais e fertilidade dos solos: uma análise da microrregião de Ariquemes, Rondônia.** Universidade Federal de Rondônia (UNIR) 2008. Acesso em: 10/02/2022 Disponível em: <https://www.alice.cnptia.embrapa.br/alice/bitstream/doc/709606/1/sthefanie.pdf>.

SECRETARIA DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO AMBIENTAL. **21 anos do Zoneamento Socioeconômico Ecológico do Estado de Rondônia. 2009.** Acesso em: 09/11/2021. Disponível em: [kaninde.org.br/wp-content/uploads/2015/11/cartilha\\_zoneamento\\_inteira\\_1332829095\\_1334545513.pdf](http://kaninde.org.br/wp-content/uploads/2015/11/cartilha_zoneamento_inteira_1332829095_1334545513.pdf)

MANUAL DE OBTENÇÃO DE TERRAS E PERÍCIA JUDICIAL. **Aprovado pela Norma de Execução Incra / DT no 52, de 25 de outubro de 2006.** Disponível em: [http://incra.gov.br/sites/default/files/uploads/servicos/publicacoes/manuais-e-procedimentos/manual\\_de\\_obtencao.pdf](http://incra.gov.br/sites/default/files/uploads/servicos/publicacoes/manuais-e-procedimentos/manual_de_obtencao.pdf)

ABNT NBR 14653-3. **Avaliação de bens Parte 3: Imóveis Rurais.** Disponível em <http://www.bittarpericias.com.br/wp-content/uploads/2017/02/Avaliacao-Bens-Imoveis-Rurais-Procedimentos-Gerias-NBR-14653-3.pdf>





# LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL

(ABNT-NBR 14.653-3)



**SAPEC AGROPECUÁRIA LTDA**

**FAZENDA HEVEA LOTE 135 DA GLEBA BURAREIRO**

**AVALIADO EM: R\$ 28.947.586,46**



## Sumário

PROPRIETÁRIO E DADOS GERAIS DO IMÓVEL.....	4
RESPONSABILIDADE TÉCNICA .....	4
<i>METODOLOGIA</i> .....	4
TERRA NUA.....	4
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL DE ACORDO COM MEMORIAL DESCRITIVO DA PROPRIEDADE .....	5
<i>IMÓVEL DE MATRÍCULA 1.609</i> .....	5
VIA DE ACESSO.....	5
DOCUMENTAÇÃO .....	6
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA.....	6
ZONEAMENTO .....	7
DESCRIÇÕES DAS TERRAS.....	10
SOLOS .....	10
CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS .....	10
RECURSOS HÍDRICOS.....	11
TOPOGRAFIA.....	11
COBERTURA VEGETAL .....	12
BENFEITORIAS .....	13
ÁREA DE USO ALTERNATIVO .....	13
METODOLOGIA ADOTADA .....	14
COLETA DE DADOS .....	14



AMOSTRA 1.....	14
AMOSTRA 2.....	15
AMOSTRA 3.....	16
AMOSTRA 4.....	17
AMOSTRA 5.....	18
AMOSTRAGEM DOS IMÓVEIS.....	19
PESQUISA MERCADOLÓGICA .....	19
FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO.....	19
NOTA AGRONÔMICA.....	22
HOMOGENEIZAÇÃO.....	25
VALOR DE MERCADO .....	26
DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	26
CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	27
ENCERRAMENTO.....	27
ANEXO.....	27
LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO.....	28
ESPECIFICAÇÕES.....	29
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO .....	29
GRAU DE PRECISÃO.....	30
CLASSIFICAÇÃO.....	31
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	33



## PROPRIETÁRIO E DADOS GERAIS DO IMÓVEL

<b>PROPRIETÁRIO</b>	<b>CPF</b>	<b>OBJETO</b>
SAPEC AGROPECUÁRIA LTDA	07.808.426/0001-15	IMÓVEL RURAL
<b>ÁREA DO TERRENO</b>	<b>SETOR</b>	<b>CIDADE</b>
999,3336	ZONA RURAL	ARIQUEMES
<b>ESTADO</b>	<b>FINALIDADE</b>	<b>DATA AVALIAÇÃO</b>
RONDÔNIA	FINS DE ANÁLISE COMERCIAL	01/07/2025

## RESPONSABILIDADE TÉCNICA

<b>NOME</b>	<b>CNPJ</b>
ARROBA PROJETOS E CONSULTORIA	33.709.389/0001-06

## METODOLOGIA

Este trabalho seguirá a norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil, NBR 14.653-3/2004, de autoria da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Este parecer foi elaborado por meio de levantamento documental, bem como, pelas informações fornecidas pelo solicitante e aquelas obtidas por terceiros idôneos e de boa fé. Além disso, apresenta pesquisas em sites de empresas do setor imobiliário com representações e conhecimento dos objetos aqui apresentados.

## TERRA NUA

Segundo as orientações da NBR supracitada, aspectos intrínsecos da terra nua de cada região devem ser levados em consideração no levantamento de dados para a construção do parecer. Neste caso, foram levadas em consideração as peculiaridades do Estado de Rondônia, e em especial, a região do Vale do Jamari onde está situado o imóvel.

Pode-se observar que na microrregião onde se encontra o município de Ariquemes as propriedades que criam bovinos, possuem área de até 50 ha, essas propriedades ocupam 8,83% da área agricultável da região. Ao passo que, dentre os pecuaristas, os imóveis que apresentam área acima de 1.000 ha representam





apenas 1,28% de um total de 12.739 propriedades, mas ocupam 52,72% da área agrícola, somando juntas 1.211.278,860 ha de um total de 2.297.744,939 ha de área destinada a agropecuária na microrregião de Ariquemes (INCRA, 2018).

## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL DE ACORDO COM MEMORIAL DESCRITIVO DA PROPRIEDADE

### IMÓVEL DE MATRÍCULA 1.609

IMÓVEL: Lote 135, denominado FAZENDA HEVEA, Gleba Burareiro, situado neste Município de Ariquemes-RO, com área de 999,3336 ha (**novecentos e noventa e nove hectares, trinta e três ares e trinta e seis centiares**), com os seguintes limites e confrontações: NORTE: Com o lote 116, da linha C-80, mesma gleba; SUL: Com os lotes nºs 155 e 156 da mesma linha e gleba; LESTE: Com o Lote 136, da mesma linha e gleba; OESTE: Com o Lote 134, da mesma linha e gleba, estando com a frente voltada para a linha C-70.

### VIA DE ACESSO

Melhor itinerário (Figura 1) Saindo do município de Ariquemes/RO pela Rodovia RO-257, percorrer 42 km até a entrada da sede, localizada a esquerda da via. Latitude: - 9°50'25.18"S e Longitude - 62°38'11.38"O.

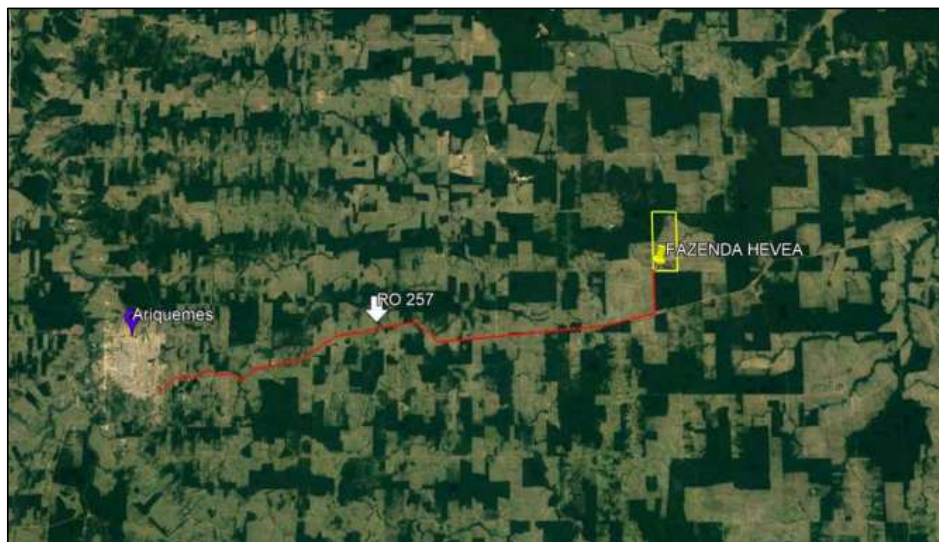


Figura 1. Acesso do imóvel Fazenda Hevea Lote 135 da Gleba Burareiro.



## DOCUMENTAÇÃO

O imóvel possui os documentos como descritos a seguir.

### ESCRITURA

Folha	Livro
021	024

### Inteiro Teor

Matrícula	Área (ha)	Oficiala	Município	Data
1.609	999,3336	Dinalva Alves de Souza Rezende	Ariquemes	25/02/2016

### CCIR

Código do Imóvel	Nº Módulos Fiscais
001.031.067.288-8	66,0590

### ITR

NIRF	Nome do Imóvel
0.011.216-0	FAZENDA HAVEA, LT 135

### CAR<sup>1</sup>

Área Total (ha)	Área Consolidada	Área de Reserva Legal	APP
7.527,5084	4.438,8798	2.724,3051	750,3152

### Registro no CAR<sup>1</sup>

RO-1100023-32B3B42630234B32A0C2D65B653E8D16
---

1 – CAR unificado Lotes 134, 135, 136, 137, 151, 152, 153, 154, 155, 178 e 179 da Gleba Burareiro.

## OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A ocupação circunvizinha do imóvel avaliado se dá por fazendas com predominância de pecuária, tanto de corte como leiteira, além de áreas com pisciculturas instaladas. A baixa densidade populacional é característica do local, pelas grandes extensões de terras das fazendas, sendo a distribuição considerada horizontal. Os principais municípios de influência da região são: Alto Paraíso, Ariquemes, Buritis, Cacaúlândia, Campo Novo de Rondônia, Cujubim, Oeste, Monte Negro e Rio Crespo, todos integrantes do Território da Cidadania Vale do Jamari, conforme Figura 2.



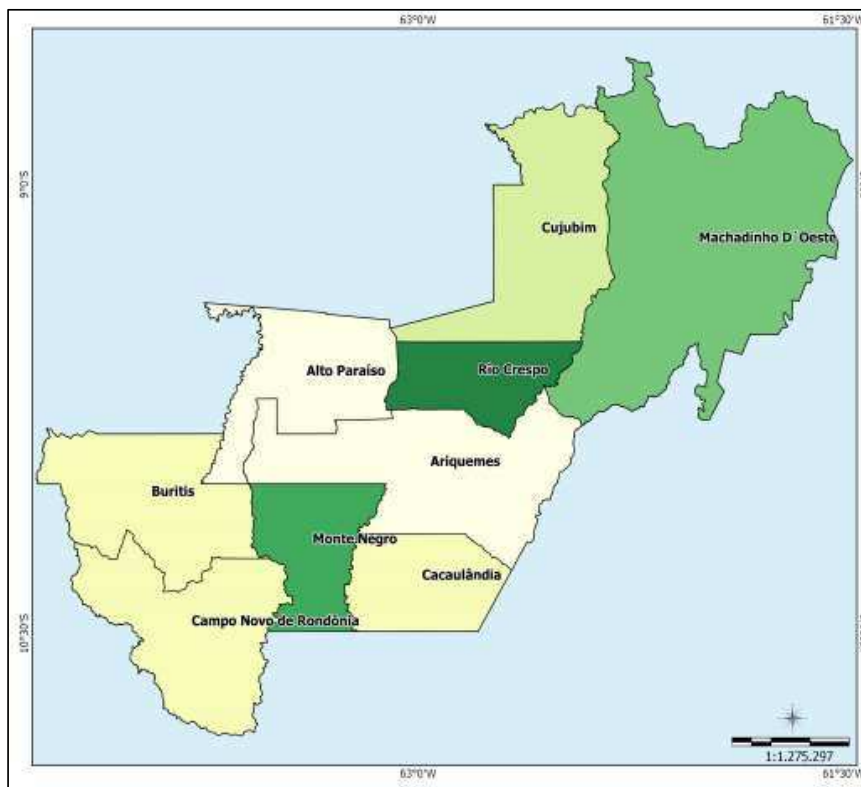


Figura 2: Cidadania do Vale do Jamari/RO.

## ZONEAMENTO

Como caracterizado no zoneamento Socioeconômico-Ecológico do Estado de Rondônia (Figura 3), Quase todo território de Ariquemes está contido na subzona 1.1 ou área de intensa ocupação. Uma pequena parte de extensão se encontra sob a classificação de subzona 1.2 ou área de acelerado processo de ocupação.

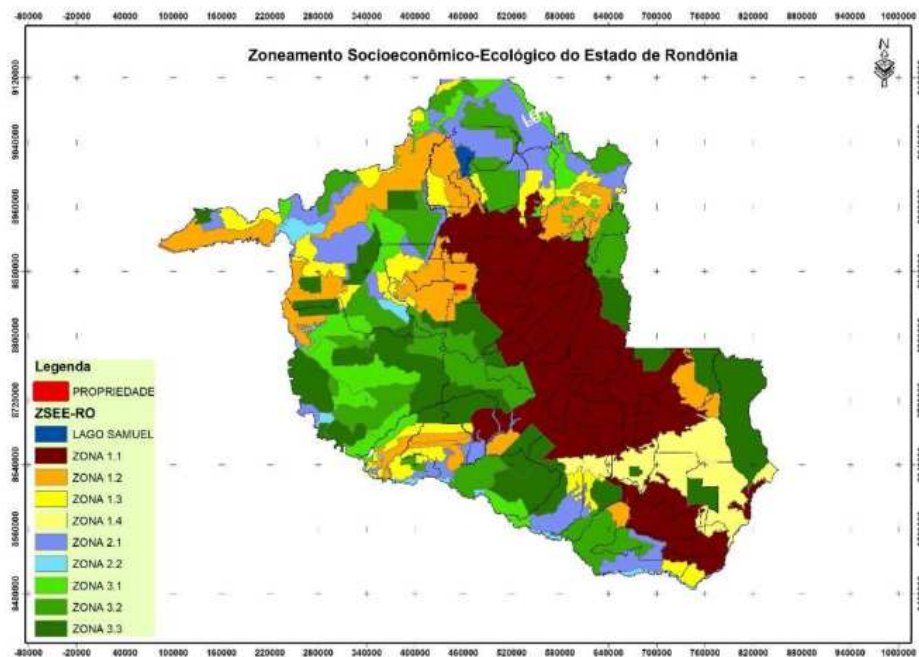
A composição da subzona engloba a seguinte característica:

### Subzona 1.1

- Área com grande potencial social, com alto potencial de ocupação humana;
- Área com estabilidade ambiental;
- Área destinada à intensificação e consolidação das atividades agropecuárias, agroflorestais, florestais, agroindustriais, industriais e minerais;
- Área com desmatamento restrito ao limite da área de reserva legal e fomentada as atividades de recuperação das áreas de preservação permanentes;
- Área com estradas de acesso;



- Área que concentram as maiores densidades populacionais do estado e seus municípios ou assentamentos urbanos mais importantes;
- Área com custo de preservação ambiental muito elevado;
- Área com solos de boa aptidão agrícola e baixa vulnerabilidade a erosões.



**Figura 3: Zoneamento Socioeconômico e Ecológico do Estado de Rondônia.**

**Para esta subzona foram propostas as seguintes diretrizes:**

- a- Área apropriada para projetos de reforma agrária;
- b- Estímulo ao incremento da produtividade agropecuária;
- c- Estímulos para a implantação de técnicas agrícolas modernas;
- d- Estímulo para a implantação de projetos de irrigação;
- e- Estímulo, com incentivos, para a criação de agroindústrias, de forma a maximizar os custos de oportunidade representados pelo valor da floresta.

#### **Subzona 1.2**

- Área com médio potencial social, onde predominam a cobertura florestal natural.
- Área onde ainda predomina a cobertura florestal natural;
- Área em processo acelerado de ocupação;
- Área com desmatamentos não controlados;
- Área com aptidão agrícola regular;
- Área com baixa e média vulnerabilidade à erosão.





**Para esta subzona recebeu as seguintes diretrizes:**

- a- Esforços para a regularização fundiária;
- b- Controle da exploração florestal;
- c- Controle do desmatamento;
- d- Medidas compensatórias visando a preservação dos recursos florestais remanescentes;
- e- Desmatamentos incrementais condicionados às potencialidades e fragilidades naturais;
- f- Desmatamentos incrementais condicionados ao contexto de programas de reforma agrária em processo de implementação;
- g-Incremento da produtividade agropecuária, baseada em técnicas agrícolas mais modernas;
- h- Observação das aptidões agrícolas envolvendo o uso de insumos e práticas de manejo.

**Subzona 1.3**

- área com claro predomínio da cobertura vegetal natural;
- Área com expressivo potencial florestal;
- Área em processo de ocupação incipiente, com conversão da cobertura vegetal natural não controlado;
- Aptidão agrícola predominantemente restrita;
- Área com vulnerabilidade média à erosão.

**Para esta sub zona foram criadas as seguintes diretrizes:**

- a- Aproveitamento dos recursos naturais;
- b- Atividades agropecuárias já existentes devem ser mantidas;
- c- Desestímulo à expansão das atividades agropecuárias;
- d- Regularização fundiária no processo de ocupação;
- e- Controle da exploração florestal;
- f - Controle do desmatamento;
- g- Implantação de consórcios agroflorestais, reflorestamento e cultivos permanentes de um modo geral.



## DESCRIÇÕES DAS TERRAS

### SOLOS

Segundo dados de MENEZES (2008), na microrregião de Ariquemes existem uma grande diversidade de solos e é possível verificar a ocorrência dos Latossolos, Argissolos, Gleissolos, Cambissolos, Neossolos e Solos Litólicos. Corroborando com esta pesquisa a EMBRABA (2001), constatou-se que a classe dos Latossolos é predominante, ocupando grande parte do Vale do Jamari.

As subclasses de Latossolos encontrados na região variam em relação ao teor de ferro e cores, os Latossolos Vermelhos Amarelos se apresentam em maior expressão na microrregião enquanto os outros geralmente são encontrados em relevo predominante plano e suave ondulado. O solo da Propriedade caracteriza-se como Latossolo Vermelho Amarelo Distrófico (LVAD) de coloração amarelo avermelhado.

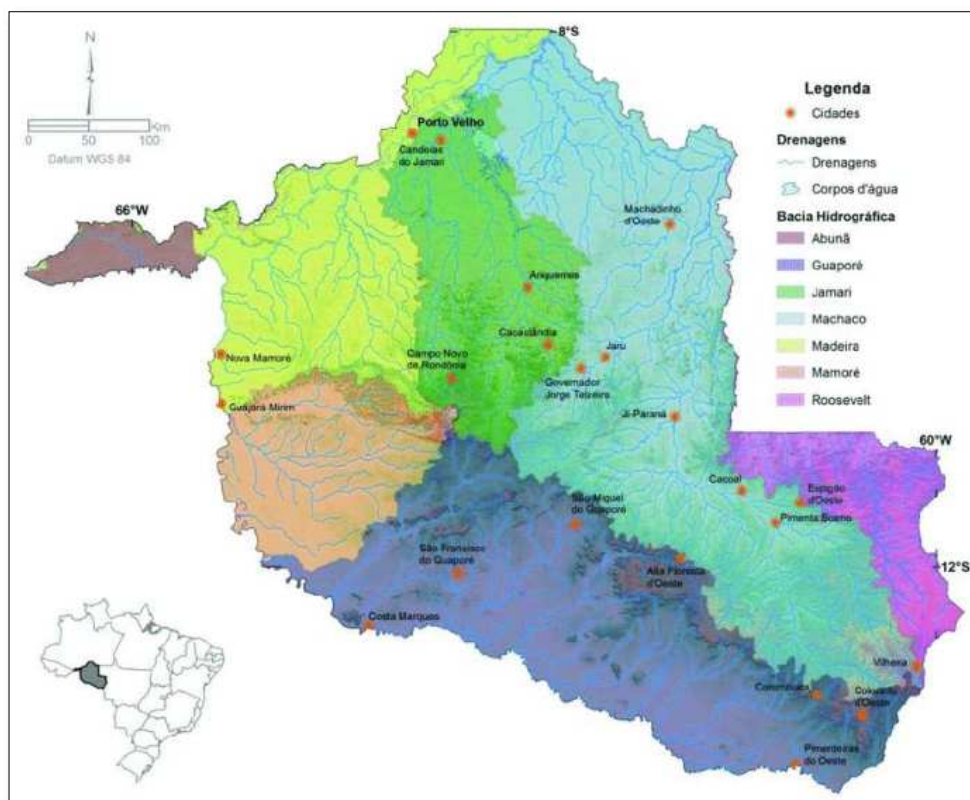
### CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS

Classificado conforme o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras, o solo em questão enquadrou-se no Grupo A: que considera as terras próprias para lavouras, pastagens e/ou reflorestamento, Classe II: Terras com pequenas limitações, com problemas simples de conservação e/ou melhoramentos químicos, Subclasses e unidades de uso: solos bem intemperados, profundos, bem drenados, pouca diferenciação de cor e textura em suas camadas (horizontes) superficiais e subsuperficiais; apresentam maiores resistência aos processos erosivos e geralmente, solos ácidos (baixa fertilidade natural).



## RECURSOS HÍDRICOS

A hidrografia regional do Vale do Jamari é constituída, principalmente pela bacia do rio Jamari (Figura 4). Há internamente as microbacias dos rios Branco, São Francisco, parte do Massangana e Candeias, todos se integram à bacia do rio Jamari.



**Figura 4: Bacias Hidrográficas de Rondônia.**

## TOPOGRAFIA

A respeito das características do relevo, no Sul do Estado são encontradas as áreas mais acidentadas. Ao longo do Estado o perfil planialtimétrico registra valores entre 70 a 500 metros ao nível do mar.

A propriedade apresenta topografia semelhante às demais regiões pertencentes ao Território do vale do Jamari localizando-se nas terras baixas da Encosta Setentrional do Planalto Brasileiro.

No mapa a seguir, (Figura 5) da propriedade em estudo, pode ser verificado as classificações do relevo segundo a EMBRAPA (1999) e suas respectivas quantificações em área por hectare e a porcentagem dessas áreas. A propriedade



apresenta relevo predominantemente suave ondulado com 49,83% da área do imóvel dentro desta classe.

A descrição do relevo foi elaborada usando dados via satélite, a saber, Alos Palsar, com 12,5m de precisão. O modelo de elevação passou por tratamento pelo software ArcGis versão 10.5.

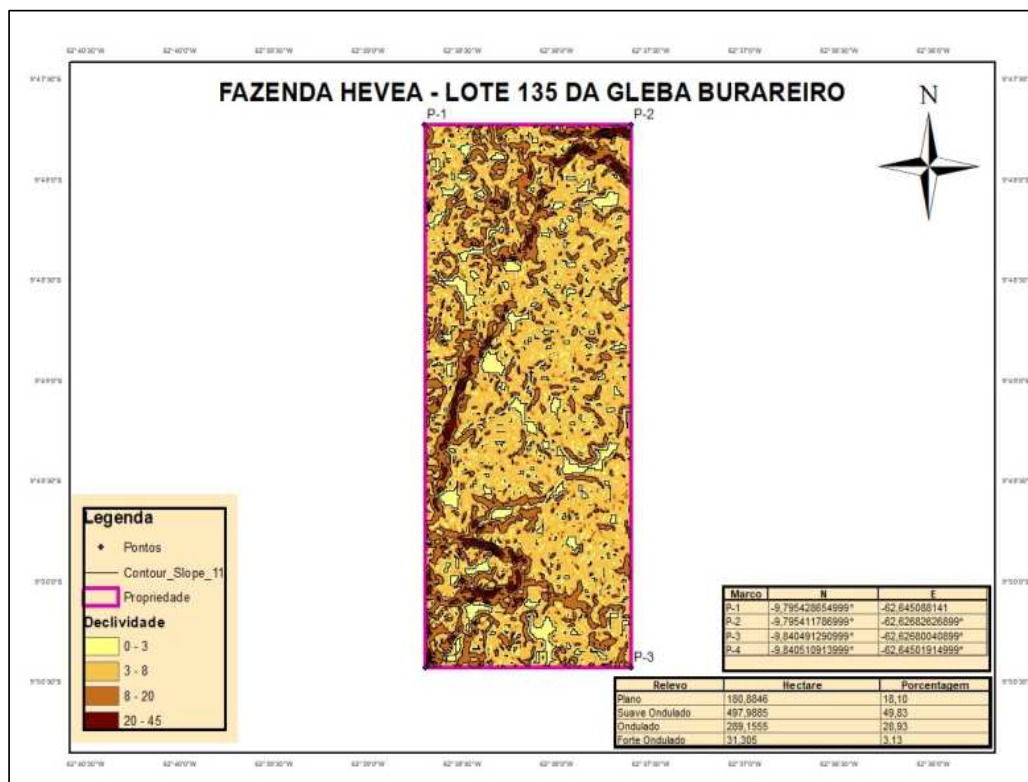


Figura 5: Perfil de elevação do imóvel Fazenda Hevea - Lote 135 da Gleba Burareiro.

## COBERTURA VEGETAL

Tabela 1: Relação das áreas e os respectivos tipos de cobertura vegetal.

Descrição	Quant. (ha)
Área de Reserva Legal/APP	499,6668
Área Consolidada	499,6668



## BENFEITORIAS

O imóvel em estudo contém as benfeitorias descritas no quadro a seguir.

ESPECIFICAÇÃO (BENFEITORIAS)	Unid.	Quant.	CARACTERÍSTICAS	Valor Unit. (R\$)	Valor (R\$)
Cochos	Unid.	8	de madeira piso de chão batido, cobertura de telha de Eternit, 04x04 metros.	1.500,00	12.000,00
Cerca	km	22	de arame liso cercado com estacas de itaúba, acari e acariquara com espaçamento de 03x03 metros, seis fios.	15000	330.000,00
Casa	und	3	de piso de cimento requemado, dois quartos, sala e cozinha, um banheiro de alvenaria, uma varanda em formato de L, cobertura de telha de Eternit, 10x13 metros.	30.000,000	90.000,00
Barracão	m²	224	para garagem e depósito de equipamentos em geral de madeira, piso de chão batido, três repartições, cobertura de telha de Eternit, 14x16 metros.	550,00	123.200,00
Remanga	m²	4	Remangas de madeira cercado com palanque de acari e acariquara com espaçamento de 2,50x2,50 metros, seis fios de arame liso, 32x68 metros.	4.000,00	16.000,00
Curral	m²	30	de madeira piso de chão batido, cercado com cinco fileiras de régua, quatro repartições, 64x64 metros com parte coberta com tronco e balança (BLAK RAUS), piso de concreto, cobertura de telha de Eternit, 06x64 metros.	4.096,00	122.880,00
Laboratório	m²	560	da pecuária de alvenaria, piso de cerâmica, cobertura de telha de Eternit, 03x04 metros.	400,00	224.000,00
<b>TOTAL – BENFEITORIAS</b>					<b>918.080,00</b>

## ÁREA DE USO ALTERNATIVO

Tabela 2: Áreas destinadas a atividades rurais.

DISCRIMINAÇÃO	Quant. (ha)	Valor	
		Unitário	Total
Fazenda Hevea - LT 135 da Gleba Burareiro	499,6668	3.000,00	1.499.000,40
<b>TOTAL</b>			<b>1.499.000,40</b>





## METODOLOGIA ADOTADA

Com base na NBR-14.653-3 da ABNT, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, utilizando-se o índice de amostragem de imóveis com características similares.

## COLETA DE DADOS

### AMOSTRA 1

#### QUADRO 1: Descrição do Imóvel 1.

MUNICÍPIO	Monte Negro /RO
Valor total da área (R\$)	1.800.000,00
Valor por hectares (R\$)	19.573,73
Valor por alqueires (R\$)	47.368,42
Área total Imóvel (ha)	91,96
Descrição	38 alqueires 20 alqueires aberto cercado, tem casa, não tem curral, terra apta para títulos.
Link de acesso	<a href="https://www.mcimoveisrurais.com.br/detalhes-do-imovel/?Sítio-38-Alqueires-Monte-Negro/RO@2383">https://www.mcimoveisrurais.com.br/detalhes-do-imovel/?Sítio-38-Alqueires-Monte-Negro/RO@2383</a>
Contato vendedor	Maycon Clézio Creci 2481

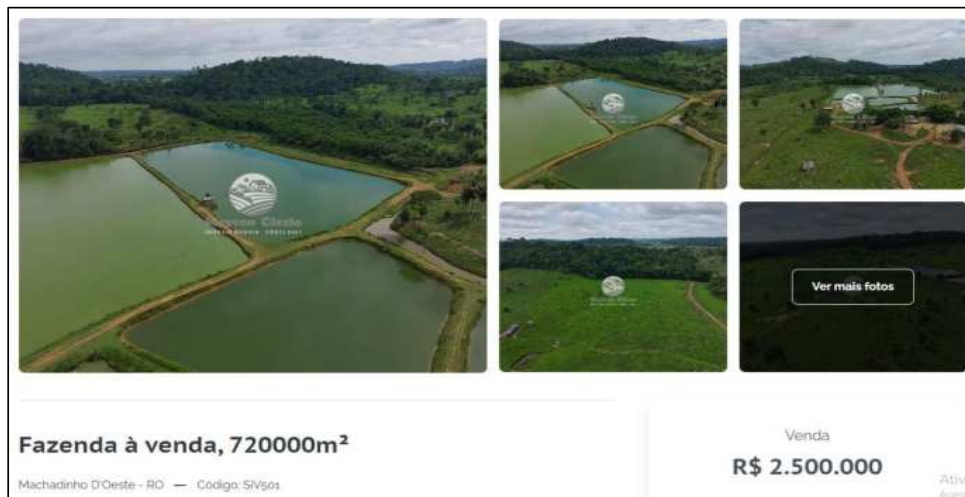


Figura 6. Print do site de divulgação do imóvel.



## AMOSTRA 2

### QUADRO 2: Descrição do Imóvel 2.

MUNICÍPIO	Cujubim/RO
Valor total da área (R\$)	14.000.000,00
Valor por hectares (R\$)	14.127,29
Valor por alqueires (R\$)	34.188,03
Área total Imóvel (ha)	409,50
Descrição	Excelente fazenda a venda na área rural de Cujubim-RO, com área total: 991 hectares sendo 425 Hectares de pasto, contendo 16 divisórias, curral, casa, 04 represas, açude, energia e tipo de terra roxa e ondulado.
Link de acesso	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-com-991-hectares-na-zona-rural-2974795173.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-com-991-hectares-na-zona-rural-2974795173.html</a>
Contato vendedor	Terra rica negocios



Figura 7. Print do site de divulgação do imóvel.



### AMOSTRA 3

#### QUADRO 3: Descrição do Imóvel 3

MUNICÍPIO	Machadinho D'Oeste/RO
Valor total da área (R\$)	560.000,00
Valor por hectares (R\$)	16.528,93
Valor por alqueires (R\$)	40.000,00
Área total Imóvel (ha)	33,88
Descrição	14 alqueires com 8 alqueires formados em pastagens contêm casa de madeira1 curral simples energia elétrica águas boas localizada a 45 km de Machadinho D'Oeste Rondônia.
Link de acesso	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-sitio-machadinho-d-oeste-rondonia-2975292980.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-sitio-machadinho-d-oeste-rondonia-2975292980.html</a>
Vendedor	Maycon Clézio Creci 2481

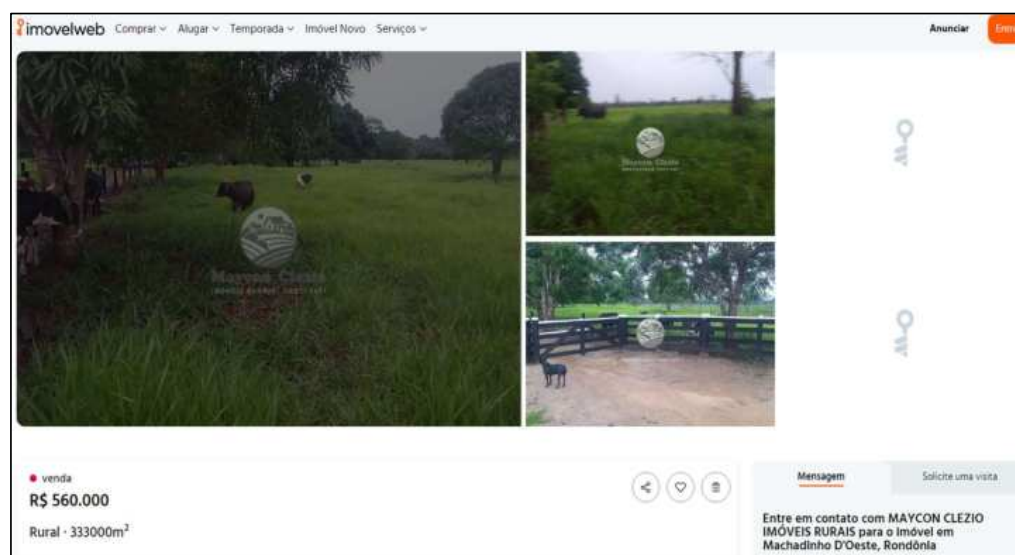


Figura 8. Print do site de divulgação do imóvel.



## AMOSTRA 4

### QUADRO 4: Descrição do Imóvel 4.

MUNICÍPIO	Ariquemes
Valor total da área (R\$)	7.200.000,00
Valor por hectares (R\$)	24.386,94
Valor por alqueires (R\$)	59.016,39
Área total Imóvel (ha)	295,24
Descrição	Vendo belíssima fazenda contendo 122 alqueires com 40 alqueires de mata, documento título definitivo, três casas dois currais. Essa propriedade esta 12km da BR 364 há 25 km de Ariquemes. Abertura todas antes de 2008 não tem multa não tem embargo. A terra dupla aptidão.
Link de acesso	<a href="https://www.buskaza.com.br/imoveis/19361973-9a8c-438f-995b-b258b1122d5e">https://www.buskaza.com.br/imoveis/19361973-9a8c-438f-995b-b258b1122d5e</a>
Contato vendedor	Imobiliária Ser Mais Creci 2440 J



Figura 9. Print do site de divulgação do imóvel.



## AMOSTRA 5

### QUADRO 5: Descrição do imóvel 5.

MUNICÍPIO	Machadinho D'Oeste/RO
Valor total da área (R\$)	1.000.000,00
Valor por hectares (R\$)	17.217,63
Valor por alqueires (R\$)	41.666,67
Área total Imóvel (ha)	58,08
Descrição	24 alqueires 16 alqueires aberto 12 formado titulada.
Link de acesso	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venta-da-sitio-machadinho-d-oeste-rondonia-2976192149.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venta-da-sitio-machadinho-d-oeste-rondonia-2976192149.html</a>
Contato vendedor	Maycon Clézio Creci 2481

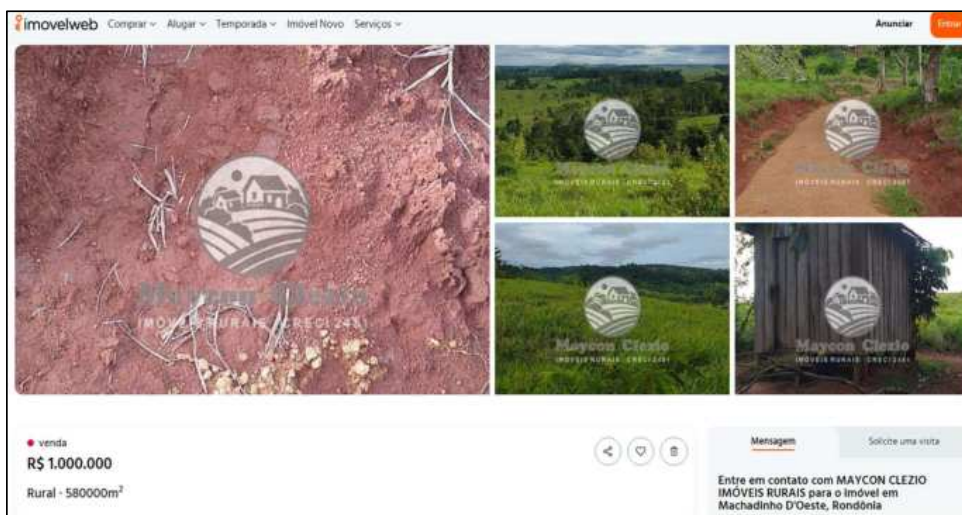


Figura 10. Print do site de divulgação do imóvel.





## AMOSTRAGEM DOS IMÓVEIS

Quadro 6. Relação das amostras.

Relação das amostras				
Amostra	Local	Valor (R\$)	Área (ha)	R\$ / ha
1	Maycon Clézio	1.800.000,00	91,96	19.573,73
2	Maycon Clézio	14.000.000,00	990,99	14.127,29
3	Maycon Clézio	560.000,00	33,88	16.528,93
4	Imobiliária Ser Mais	7.200.000,00	295,24	24.386,94
5	Maycon Clézio	1.000.000,00	58,08	17.217,63
Total				91.834,51

## PESQUISA MERCADOLÓGICA

### FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Para esta avaliação foram adotados dos fatores de homogeneização: a condição de localização e índice de classe de capacidade de uso da terra. Os valores podem ser observados nos quadros 7 e 8, respectivamente.

Quadro 7. Condição de localização e acesso

SITUAÇÃO	CARACTERÍSTICAS			
	TIPO DE ACESSO		IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE DURANTE O ANO
	TERRESTRE	FLUVIAL		
		NAVEGABILIDADE		
ÓTIMA	ASFALTADA	0 - 1h	NÃO SIGNIFICATIVA	PERMANENTE
MUITO BOA	1ª CLASSE NÃO ASFALTADA	1 - 3 h	RELATIVA	PERMANENTE
BOA	NÃO PAVIMENTADA	3 – 6 h	SIGNIFICATIVA	PERMANENTE
REGULAR	ESTRADAS E SERVIDÕES DE PASSAGEM	6 – 12 h	SIGNIFICATIVA	SEM CONDIÇÕES SATISFATÓRIAS



A localização do imóvel leva em consideração a qualidade das vias de acesso e sua distância em relação as cidades. O imóvel em questão localiza-se a aproximadamente 42 km da cidade de Ariquemes, todo o trajeto possui pavimentação asfáltica, e boa trafegabilidade. Por essas razões ela foi classificada como **ótima**.

A classificação de uso da terra levou em consideração as diferentes classes descritas a seguir e ilustrada na Figura 11.

- Classe I – Apta para quaisquer culturas, sem práticas de conservação e correção do solo.
- Classe II – Apta para quaisquer culturas, desde que adotadas práticas simples de conservação e correção do solo.
- Classe III – Apta para culturas, com práticas complexas de conservação e correção do solo.
- Classe IV – Apta para cultivos com mínimo revolvimento do solo; adotando práticas complexas de conservação do solo, pode ser utilizada para manejos que expõem o solo ou mantém o solo sem cobertura em algum período, apenas em cultivos ocasionais ou em extensão bastante limitada.
- Classe V – Culturas, pastagens e reflorestamento apenas em situações especiais, indicadas em função do tipo de limitação, em geral excesso de água, com práticas de conservação do solo e da água.
- Classe VI – Apta para culturas permanentes, protetoras do solo ou cultivos de pequena extensão com boa cobertura no solo, para pastagens bem manejadas e reflorestamentos com práticas de conservação do solo.



- Classe VII – Apta apenas para pastagens bem manejadas, reflorestamentos e cultivos perenes de espécies arbóreas com práticas complexas de conservação do solo e manutenção constante de cobertura no solo.
- Classe VIII – Impróprias para culturas, pastagens ou reflorestamentos. Servem como abrigo e proteção para a fauna e flora silvestres, ambiente para recreação e armazenamento de água. Encontram-se também nesta classe as áreas com restrição ao uso agrícola estabelecidas pela legislação, denominadas de Áreas de Preservação Permanente - APP.

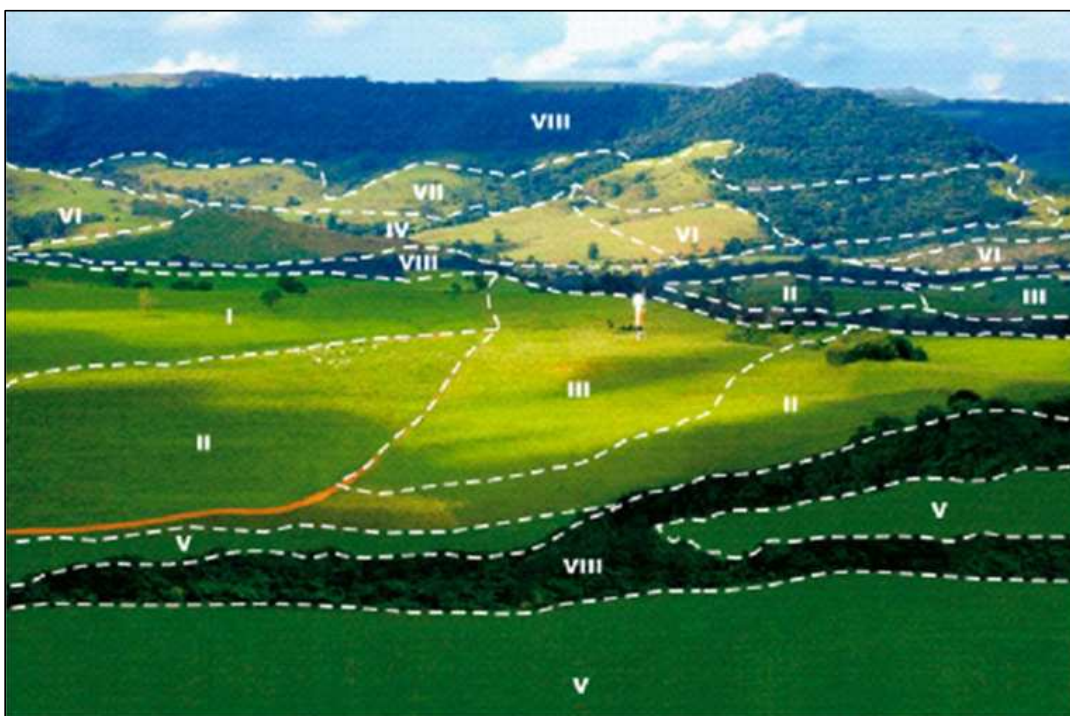


Figura 11 Ilustração das classificações de uso da terra.

O imóvel objeto desta avaliação apresenta 50% de sua área em pasto e 33% em reserva legal e 17% de APP. As áreas de pastos foram classificadas como área de simples intervenção de práticas de manutenção e conservação do solo. Deste modo, seguindo a classificação supracitada a área obteve classificação **II (0,95)**. A área de reserva é passível de exploração mediante manejo florestal adequado e



por essa razão recebeu classificação **IV (0,3)**. A Área de APP não é passível de exploração e, portanto, recebeu classificação **VIII (0,2)**. No quadro 8 podem ser verificados o índice das relações das classes e a localização.

**Quadro 8. Índices de classes de capacidade de uso e localização e acesso para cálculo da nota agronômica:**

	CLASSES DE CAPACIDADE DE USO							
LOCALIZAÇÃO E ACESSO	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Ótima	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Regular	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Desfavorável	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Ruim	0,70	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

#### NOTA AGRONÔMICA

O produto da porcentagem das classificações do uso da terra pelo índice da nota agronômica pode ser verificado no quadro 9, assim como as notas agronômicas do imóvel objetos de estudo, Fazenda Hevea – Lote 135 da Gleba Burareiro e dos imóveis da amostragem.

**Quadro 9. Notas Agronômicas**

Lote 134 Gleba Burareiro - Fazenda Cassilândia			
CLASSES DE SOLO	PERCENTUAL ESTIMADO DE DADA CLASSE	LOCALIZAÇÃO E ACESSO A ÁREA MUITO BOM	NOTA AGRONÔMICA
Classe II	44%	0,903	0,401797683
Classe VI	43%	0,475	0,203657117
Classe VIII	13%	0,19	0,023995005
NOTA AGRONÔMICA			0,629449805



AMOSTRA 1			
CLASSES DE SOLO	PERCENTUAL ESTIMADO DE DADA CLASSE	LOCALIZAÇÃO E ACESSO A ÁREA MUITO BOM	NOTA AGRONÔMICA
Classe III	63%	0,903	0,5719
Classe VII	37%	0,38	0,139333333
NOTA AGRONÔMICA			0,711233333

AMOSTRA 2			
CLASSES DE SOLO	PERCENTUAL ESTIMADO DE DADA CLASSE	LOCALIZAÇÃO E ACESSO A ÁREA MUITO BOM	NOTA AGRONÔMICA
Classe III	58%	0,903	0,52675
Classe VII	42%	0,38	0,158333333
NOTA AGRONÔMICA			0,685083333

AMOSTRA 3			
CLASSES DE SOLO	PERCENTUAL ESTIMADO DE DADA CLASSE	LOCALIZAÇÃO E ACESSO A ÁREA MUITO BOM	NOTA AGRONÔMICA
Classe III	78%	0,903	0,704174312
Classe VII	22%	0,38	0,083669725
NOTA AGRONÔMICA			0,787844037

AMOSTRA 4			
CLASSES DE SOLO	PERCENTUAL ESTIMADO DE DADA CLASSE	LOCALIZAÇÃO E ACESSO A ÁREA MUITO BOM	NOTA AGRONÔMICA
Classe III	54%	0,903	0,48375
Classe VII	46%	0,38	0,176428571
NOTA AGRONÔMICA			0,660178571

AMOSTRA 5			
CLASSES DE SOLO	PERCENTUAL ESTIMADO DE DADA CLASSE	LOCALIZAÇÃO E ACESSO A ÁREA MUITO BOM	NOTA AGRONÔMICA
Classe III	67%	0,903	0,602
Classe VII	33%	0,38	0,126666667
NOTA AGRONÔMICA			0,728666667





## SANEAMENTO

As notas agronômicas passaram por saneamento considerando uma margem de 20% em relação a nota agronômica do imóvel objeto desta avaliação.

De modo que:

<b>Nota Agrônômico do Imóvel</b>	0,642204
----------------------------------	----------

<b>Intervalo (+20%)</b>	0,834865
<b>Intervalo (-20%)</b>	0,449543

Considerando um intervalo de **0,449543** a **0,834865** todas as notas agronômicas permaneceram dentro do intervalo de avaliação, diante disso todas as amostras são classificadas como efetivas.

## ANÁLISE ESTATÍSTICA

As amostras passaram por uma descrição estatística para estudo de sua dispersão e variação, como descrito a seguir. Amostras:

<b>Amostra</b>	<b>Nota Agrônômica</b>	<b>Média</b>	0,7519
1	0,748333	<b>Desvio padrão</b>	0,051
2	0,720833		
3	0,828899		
4	0,694643	<b>CV (%)</b>	7%
5	0,766667		

Pela análise estatística verificou-se que o CV foi inferior a 10%, sendo considerada uma ótima amostragem com mínima dispersão.



## HOMOGENEIZAÇÃO

O fator de homogeneização foi calculado realizando a distribuição da nota agrônômica do imóvel objeto desta avaliação nas notas das amostras, assim, um índice foi gerado para cada amostra. O índice foi multiplicado pelo preço do mercado em hectares de suas respectivas amostras. A média dos produtos calculada é o valor mercadológico unitário para avaliação do imóvel objeto deste documento.

	0,64220398					
Amostra	ÁREA (ha)	VALOR TOTAL (VTN)	VTN/ha	N. A.	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO	VTN/ha HOMOGENEIZADO
	a	b	c = b/a	d	e = NA/d	f = c. e
1.	72,6000	2.500.000,00	34.435,26	0,74833333	0,858179044	29.551,62
2.	290,4000	12.000.000,00	41.322,31	0,72083333	0,890918823	36.814,83
3.	2.637,8000	92.650.000,00	35.123,97	0,82889908	0,774767397	27.212,90
4.	135,5200	3.640.000,00	26.859,50	0,69464286	0,924509592	24.831,87
5.	290,4000	9.000.000,00	30.991,74	0,76666667	0,837657371	25.960,46
MÉDIA						28.874,34



## VALOR DE MERCADO

Com base no exposto, localização, preço de mercado atual e a experiência em avaliações recentes, avalia-se o imóvel rural **Fazenda Hevea – Lote 135 da Gleba Burareiro**, Matrícula **1.609** a razão de R\$ 28.874,34/ha (Vinte e oito mil oitocentos e setenta e quatro reais e trinta e quatro centavos). Desta forma, de acordo com a área **999,3336** ha apresentada na matrícula do imóvel, podemos definir que o valor do **imóvel avaliado** é de **R\$ 28.855.098,14** (Vinte e oito milhões, oitocentos e cinquenta e cinco mil, noventa e oito reais e catorze centavos). Os valores das **benfeitorias** instaladas no imóvel apresentam valor de **R\$ 918.080,00** (Novecentos e dezoito mil e oitenta e oito reais).

Resumo dos Valores	Valor (R\$)
Valor Terra Nua (VTN/ha)	27.374,34
Valor Total da Terra Nua (VTN)	27.356.097,73
Valor Total das Benfeitorias (VB)	918.080,00
Valor Total Área de Uso Alternativo (VTAUA)	1.499.000,40
<b>Valor Total do Imóvel (VTI)</b>	<b>28.855.098,14</b>

**Limite Superior: R\$ 29.432.200,10**

**Limite Inferior: R\$ 28.277.996,17**

## DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel encontra-se à aproximadamente 42 km do município de Ariquemes. Possui 499,6688 ha de área de pasto mecanizado de capim Braquiara, que apresentam adequadas condições de uso pelo bom manejo empregado, além disso, na região há uma demanda por propriedades com pastagens instaladas, visto que a pecuária de corte e leiteira são atividades predominantes.

Por fim, pode-se constatar que o imóvel objeto desta avaliação possui LIQUIDEZ NORMAL, visto que nesta região os imóveis rurais com as características desse, demoram dias ou meses para serem comercializados pelo valor de mercado.



## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O autor deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, com autorização expressa pelo solicitante. Portanto está proibida sua cópia parcial ou completa, ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio. Ficando assim sujeito as penalidades da lei quando da violação dos direitos exclusivos do autor.

## ENCERRAMENTO

O presente parecer é devidamente composto de 27 páginas, todas em uma lauda, e rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Ariquemes, 1 de julho de 2025.

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** KLEBER JOSE BRAYER BAZZI  
Data: 01/07/2025 11:09:03-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

---

Arroba Projetos e Consultoria  
CNPJ: 33.709.389/0001-06  
Técnico Responsável  
**Kleber José Brayer Bazzi**  
Engenheiro Agrônomo  
CREA 20733/D/RO



## ANEXO

### LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

