



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	Laudo de Avaliacao dos ativos_VOLUME-01 (pg-1)	OUTROS DOCUMENTOS

Rodolfo Santos Rique
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI/RJ 040.323 CNAI 02592

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

*SÉRGIO CASTRO IMÓVEIS LTDA.
CLAUDIO ANDRÉ B. DE CASTRO
ANALISTA*

~~RODOLFO SANTOS RIQUE~~
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI N° 040.323
CNAI 02592

MATRIZ – Rua da Assembléia 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. Ataílfo 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 • correio@sergiocastro.com.br



Í N D I C E

- 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 RIO DE JANEIRO
PERITO AVOCADOR IMOBILIÁRIO
CRECI N° 040.523
CRF N° 02.592

SERGIO CASTRO IMÓVEIS LTDA.
CLAUDIO ANDRÉ F. DE CASTRO
Dir. 009

MATRIZ – Rua da Assembléia 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 • correio@sergiocastro.com.br



dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 2

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 nº 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretores de imóveis, e a resolução nº 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.**


SANTOS RIQUE
CORRETOR DE IMÓVEIS
PERMÍTENCIAS N° 040.523
CNPJ N° 02.582

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

MATRIZ – Rua da Assembléia 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 • correio@sergiocastro.com.br



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 3

III – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL – Apartamento 1402 do Bloco 2 do prédio em construção situado na Avenida C do PAL 38961 nº 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 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 nº 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 2º subsolo, 212 vagas no 1º 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 1º subsolo numeradas de 1 a 212 e as do 2º 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 2º 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 1º subsolo, totalizando 190 vagas neste setor e por setor B composto pelas vagas de números 16, 22, 23, 25 e 33 no 2º 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 1º 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


SERGIO CASTRO IMÓVEIS
CLAUDIO ANDRADE P. DE C
Advogado

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. Ataílfo 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 • correio@sergiocastro.com.br



dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 4

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.

MATRIZ – Rua da Assembléia 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 • correio@sergicastro.com.br

REINALDO SANTOS RIBEIRO
CORRETOR DE IMÓVEIS
FONE: (21) 2509-0910
Nº 02.332
SÉRGIO CASTRO IMÓVEIS LTDA.
CLAUDIO ANDRÉ P. DE CASTRO
Dir. Executivo

LI
ST



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 ² aproximadamente

Excelente apartamento no renomado Edifício Bernini, na melhor localização do Condomínio Península, com 414,0m². 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 avaliado foi realizada na manhã do dia 9 de setembro de 2024, na companhia do Sra. Raquel.

MATRIZ – Rua da Assembléia 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. Ataílfo 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 • correio@sergiocastro.com.br

Raquel
RODRIGO FERREIRA
PENTOMA
CRÉDITO
CIA
Sergio Castro Imóveis Ltda.
Claudio Andre P. de Castro
Dir. Ger.



VII – ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel avaliado 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 avaliado, 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, Lda.
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 20221-80 – 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. Ataíde 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 • correio@sergiocastro.com.br



X - ANEXOS

- Certidão de Ónus Reais -- Matrícula 304886 – 9º RGI
- Espelho de IPTU
- Boleto 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 - Gávea - RJ - CEP 20221-60 - PABX (21) 2292-0080/2510-6134
FILIAL LARANJEIRAS – Rua das Laranjeiras, 490 - Laranjeiras - Rio de Janeiro - RJ - CEP 22240-000 - TEL (21) 2657-6868
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 | 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 nº 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, 140,02m 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:** 1871496-8 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 18º Ofício, livro 6350, fl. 151, registrada em 07/11/2000 com os números 5 e 3 nas matrículas 124953 e 124954. **INDICADOR TECNICO:** N° 186627 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 AVALISTA IMOBILIÁRIO
CRECI N° 10.323
CNAI N° 010.92

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



dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

<https://jpeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508041407461660000119184031>

Número do documento: 2508041407461660000119184031

Num. 124339659 - Pág. 9

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

304886

FICHA

VERG04

O Oficial

AV - 2 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 02/12/05 com o nº 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 282 vagas de garagem, sendo 34 vagas no 2º subsolo, 21 vagas no 1º 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 1º subsolo numeradas de 1 a 212 e as do 2º 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 2º subsolo e pelas de números 1 a 14, 16 a 21, 23 a 50, 52 a 61, 71 a 81, 108 a 144, 146, 148 a 156, 161 a 189, 195 a 202 e 205 a 212 no 1º subsolo, totalizando 190 vagas neste setor e por Setor "B" composto pelas vagas de números 16, 22, 24, 25 e 33 no 2º subsolo e pelas de números 15, 19, 31, 62 a 70, 85 a 107, 145, 147, 157 a 160, 190 a 194 e 203 a 207 no 1º subsolo, totalizando 56 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



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 10

- MATRÍCULA

- FICHA -

304886

2

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

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 junho de 2006.

Official

AV - 3

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 00002 CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO do empreendimento "RESIDENCIAL ETERNINI", através dos instrumento particularizado 29/03/06. Rio de Janeiro, 28 de julho de 2006

(R).1 ato
RIW12817 ETO

R = 4

HIPOTECA: Pelo instrumento particular de 28/03/07, apresentado em 19/04/07 com o nº 1111569 à fl. 194 do livro 1-PV, 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 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, pelo valor de R\$18.500.000,00 (este valor incluídos 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. -----

(R). 1 ato
R.1782750 006

o oficial

Seque no verso

RODOLFO SANTOS RIQUE
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI N° 04.1523
CMAI N° 1234

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



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==
Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47 Num. 1243
<https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508041407461660000119184031>
Número do documento: 2508041407461660000119184031

Num. 124339659 - Pág. 11

REGISTRO GERAL

— MATRÍCULA —

— FICHA —

304996

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 HOSKIN 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 Iaúemic em 24/04/07. Rio de Janeiro, 28 de agosto de 2007.

(R) 1 ato
RMW12992 VLV

AV - 6 **CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 30/12/07, prenunciado em 30/11/07, com o nº 145698, à fl. 184, do livro 1-GB, instruído pela certidão nº 048349 em 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 093192007-17000054 de 28/11/07. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2007.

(R) 1 ato
RJA34301 KUK

AV - 7 **RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO:** Pelo Decreto nº 29976 de 24/08/06, fica averbado o **RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO** da AVENIDA FLAMBOYANTS DA PENÍNSULA antes conhecida por Avenida C do PAL 36957. Rio de Janeiro/03 de dezembro de 2009.

(R) 1 ato
RMT37029 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

CONCEPÇÃO S. MIGUEL
PENÍNSULA DA LAGOON
C. 21º OF. 2103
C. 21º OF. 2103

RECORRIDA PELO SERGIO DE FREITAS PINTO, 03/04/2010, 03/04/2010, 03/04/2010

MATRÍCULA

304866

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 10857164-1, CPF 091.765.227-41, 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. **CONDICÃO:** Os adquirentes têm ciência da hipoteca registrada com o nº 4. Rio de Janeiro, 03 de fevereiro de 2009.-----
O Oficial

AV - 9

FACTO 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 **FACTO 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 016, fl. 194, hoje registrada 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 SANTOS RIBEIRO
PERITO AVAULADOR MATERIAIS
CRECI nº 040.023
OAB nº 02.591

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



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 13

REGISTRATION GENERAL

--- MATRIX COLUMNS ---

FIGURA

- VERSO -

o Oficial

R - 11 **BEM DE FAMÍLIA:** Pela escritura de 01/07/11 do 2º Ofício, livro 6510, fl. 156, prenotada em 15/07/11 com o nº 1317069 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 editorial publicado em 04/10/11; 05/10/11 e 06/10/11 no Jornal O Dia, também registrado com o nº 13224 no Registro Agrôn. Rio de Janeiro, 30 de novembro de 2011.-----

Oficial

AV - 12 **CASAMENTO:** Pelo requerimento de nº 0011, prenotado em 12/08/11, com o nº 168366 à fl 64 do Livro 1-HII, instruído pela certidão de 09/06/09, da 5ª Circunscrição, com o nº 3169, Livro BR-19 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 comunhão e absoluta separação de bens, continuando a assinar MARIANNA VARGAS DE FREITAS CRUZ LEITE, Rio de Janeiro, 29 de Outubro de 2011. -----

Q. Qf 9. 5. 1963

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

STUDY OF THE PROBLEMS OF THE POLYMERIZATION OF VINYLIC MONOMERS



dHdFMjVRRFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJedZVPQ==
Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47 Num. 1243
<https://pjepg.tro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508041407461660000119184031>
Número do documento: 2508041407461660000119184031

Num. 124339659 - Pág. 14

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
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

EDBY69773 RPL

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

RODOLFO S. R. RIQUE
FENTO AVIAÇÃO MOBILIÁRIO
CRECI N° 01.323
CNAI N° 02.182

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



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBOdzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 15

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

REINALDO JOSE RIBEIRO
PERITO AVULSIDOR MOBILIARIO
CRECI N° 00323
CRMF N° 00002

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



dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBOdzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 16



CADASTRO DO IMÓVEL

Inscrição 3.110.909-3	Nº da Guia 00	Contribuinte BRUNO VARGAS DE FREITAS CRUZ LEITE										
Endereço AVN FLAMBOYANTS DA PENÍNSULA, 01250, APT 1402 BLO 02 BARRA DA TIJUCA		<table><tr><td>Cod. Lograd 198469</td><td>Tricô 001</td><td>Cod. Bairro 128</td><td>Reg. Fiscal C</td><td>Posição FRENTE</td></tr><tr><td>Idade 2008</td><td></td><td></td><td>Tipologia APARTAMENTO</td><td>Utilização RESIDENCIAL</td></tr></table>	Cod. Lograd 198469	Tricô 001	Cod. Bairro 128	Reg. Fiscal C	Posição FRENTE	Idade 2008			Tipologia APARTAMENTO	Utilização RESIDENCIAL
Cod. Lograd 198469	Tricô 001	Cod. Bairro 128	Reg. Fiscal C	Posição FRENTE								
Idade 2008			Tipologia APARTAMENTO	Utilização RESIDENCIAL								

DADOS DO LANÇAMENTO 2024

Dados Territoriais

Área do Terreno (m²)	Situação	Prédio	T.Rol	T.Electra	Valor por metro (R\$)	Fator Situação	Fator RL	F. Acidentação	F. Drenagem
----------------------	----------	--------	-------	-----------	-----------------------	----------------	----------	----------------	-------------

TESTADA FÍCITICIA 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	Fator Itinô	Fator Posição	Fator Tipologia
414	4.363,27	1.0000000	0,85	1,00	1,00

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

Calculos e Cobrança

Valor Venal	Aliquota	IPTU Calculado (R\$)	Desconto (R\$)	IPTU a Pagar (R\$)	TCA a Pagar (R\$)	Total do Exercício (R\$)
1.535.435,00	0,0100	15.354,00	0,00	15.354,00	635,00	15.989,00

VALOR VENAL X ALIQUOTA = IPTU CALCULADO; IPTU CALCULADO - DESCONTO = IPTU A PAGAR

IPTU A PAGAR + TCA A PAGAR = TOTAL DO EXERCÍCIO

Informações Complementares

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

COTA UNICA

COTA UNICA - IPTU 2024

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

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

COTA UNICA

CARNE 7% DE DESCONTO

INSCRIÇÃO

3.110.909-3

VENCIMENTO

07/02/2024

VALOR A PAGAR EM R\$

14.889,77



AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CASO DE PAGAMENTO EM VENCIMENTO, PAGUE A COTA ABACAO E RETIRE AS DEMAS NO CARROCA RIO.

COTA 01

COTA 01 - IPTU 2024

INSCRIÇÃO: 3.110.909-3
VENCIMENTO: 07/02/2024
VALOR DA COTA EM R\$: 1.596,90

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\$

1.596,90

8168000015.9 98903659202.4 40207310240.0 10031109091.2



AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO PARA PAGAMENTO EM PARCELAS: 3107311090930

 BERNINI	Recibo do Pagador 09/2024	
	Beneficiário final: CENTRO ADMINISTRADOR DE CONDOMÍNIOS PREDIAIS, CNPJ 22.810.366/0001-69	
		Unidade 1402 02
Composição da cobrança		
Cotas do mês	5.230,27	PUNSAO ALIMENTICIA 1.489,24
Associação - ASSAPE	417,37	TOTAL DE COM PESSOAL 113.347,16
Águas individual medida Período de 22/07/2024 a 16/08/2024	368,77	TERCEIRIZAÇÃO 43.416,96
Rataios extras ASSOCIAÇÃO EQUIPAMENTOS ACADEMIA	261,51	TOTAL DE TERCEIRIZAÇÃO 43.416,96
Retaiso isenção sindical JULHO/2024	67,05	CONTRATOS MENSais
Cobrança lava jato 182/08/2024-LAVA JATO SEGUNDA A SEXTA - 18)	48,00	MANUT PISCINA 8.011,17
Cobrança lava jato 184/08/2024-LAVA JATO SEGUNDA A SEXTA - 18)	40,00	MANUT JARDIM 13.308,25
Cobrança lava jato 185/08/2024-LAVA JATO SEGUNDA A SEXTA - 14)	40,00	MANUT BOMBA ÁGUA 2.323,00
Cobrança lava jato 186/08/2024-LAVA JATO SEGUNDA A SEXTA - 12)	40,00	MANUT ELEVADORES 18.995,56
Bar JULHO/24	5,00	MANUT ANTENA COLETIVA 2.050,08
		DESENSETIZAÇÃO 1.484,40
		MANUT. EDIFP ACADEMIA 8.668,48
		MANUT. AH-CONDICIONADO 1.581,20
		LEITURA DE NIDÔMETRO 458,78
		MANUT SOFTWARE 1.587,00
		MANUT CONTROLE BIOMÉTRICO 18.117,55
		MANUT GARAGEM E CCTV 4.000,44
		MANUT RESERVATÓRIO ÁGUA 681,90
		TOTAL DE CONTRATOS MENSais 65.376,17
DEMONSTRATIVO DE RECEITAS E DESPESAS		
JUN/2024		
		VALOR
SALDO EM 31/05/2024	583.873,19	
RECEITAS		
COTAS DO MÊS	306.234,75	ENERGIA ELÉTRICA 42.692,14
JUROS	896,14	ÁGUA E ESGOTO 62.490,50
MULTAS	2.409,95	GÁS 280,55
RENDIMENTO DE INVESTIMENTOS	9.256,03	INTERNET NET VANTAGE 1.209,09
PAGAMENTO A FAVOR	31.803,73	ASSOCIAÇÃO DE MORADORES 32.554,86
PAGAMENTO A HONOR	-8,82	TOTAL DE CONTAS MENSais 139.495,14
ÁGUA INDIVIDUAL MEDIDA	54.945,24	ADMINISTRATIVAS
FAIXA UTIL SALÃO FESTAS	1.588,88	DESPESAS BANCÁRIAS 577,10
ASSOCIAÇÃO - ASSAPE	33.733,25	TARIFA COBRANÇA 473,75
CODRANÇA LAVA JATO	3.696,00	DESPESAS ADMINISTRAÇÃO 2.258,12
RESSARCIMENTOS	81,68	INFORMAÇÕES ADVOGADO 841,49
BAR	4.593,60	XEROX 94,80
RATEIROS EXTRAS	18.318,59	DESPESAS E TAXAS JUDICIAIS 91,16
CARTÃO CARRINHO DE COMPRAS	10,00	DESPESAS OPERACIONAIS 3.670,61
RATEIRO ISENÇÃO SÍNDICO	4.695,08	DESPESAS COM LICENCIAD 1.272,00
TOTAL DE RECEITAS	494.549,78	DECLARAÇÃO DE OITIVAÇÃO 45,00
DESPESAS		ISENÇÃO SÍNDICO 4.568,42
COM PESSOAL		TOTAL DE ADMINISTRATIVAS 15.032,85
SALÁRIO	38.379,00	TRIBUTOS TERCEIROS
ADJANTAMENTO SALARIAL	10.965,88	INSS RETIDOS TERCEIROS 6.229,73
FÉRIAS	3.490,00	CSLL PIS COFINS TERCEIROS 3.237,42
INSS FUNCIONÁRIOS	22.817,78	TOTAL DE TRIBUTOS TERCEIROS 9.467,15
FCTO	5.067,58	MATERIAIS DIVERSOS
PIS SÓLIDO POLIA	656,99	MATERIAL LIMPEZA CONSERVAÇÃO 343,60
VALE TRANSPORTE	3.838,88	MATERIAL PERCEBIDO ADMINISTRAÇÃO 226,98
VALE ALIMENTAÇÃO	10.025,21	MATERIAL PARA ACADEMIA 759,90
RETENÇÃO IR FUNCIONAL	2.409,85	MATERIAL PARA PINTURA 3.143,49
SEGURO FUNCIONAL E AUX.FUNERAL	576,38	TOTAL DE MATERIAIS DIVERSOS 4.515,89
HABIT. MÉDICO	10.417,03	SEGUROS
		SEGUNDO RESP. CIVIL 1.517,56
		TOTAL DE SEGUROS 1.617,56
		DESPESAS EXTRADORDINÁRIAS
		CONTROLE ACESSO - EXTRAS 220,00
Pagador		
BRUNO VARGAS DE F. CRUZ (08333205720) (1402 02)		N. Doc 1672996
Destaque Aqui		(*) Valor pago



Aponte a câmera do seu celular para este QRCode e pague sua fatura com PIX

Agência/Cod. Beneficiário

0001/0000515-5

Nosso número

001/00387538375-5

Vencimento

10/09/2024

(*) Valor da documenta

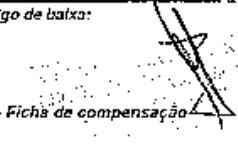
6.507,97

Multa/Juros/Decontos

(*) Valor

Print com

Superlógica 481-2 | 48190.00003 00005.150388 75383.750140 1 98350000650797

Local para pagamento Pagável preferencialmente no banco Superlógica SCD				Agência/Cod. Beneficiário 0001/0000515-5	
Beneficiário final: CENTRO ADMINISTRADOR DE CONDOMÍNIOS PREDIAIS, CNPJ 22.810.366/0001-69				Intermediado por: PJBank Pagamentos SA CNPJ: 18.191.226/0001-71	
Date do documento 29/08/2024	Nº do Documento 1672996	Especie Doc. DM	ACEITE N	Data processamento 09/09/2024	
Uso do banco	Corteira 001	Moeda R\$	Quantidade	(x) Valor:	
Instruções (Todas as informações deste bloqueto são de exclusiva responsabilidade do beneficiário) Após vencimento: Multa 2,00% - R\$130,16 Juros 0,033% a.d. = R\$2,15/dia ATENÇÃO: PAGUE APENAS SE APARECER O NOME PJBANK OU CENTRO ADMINISTRADOR PREDIAIS. NÃO PAGUE SE APARECER OUTRO CEDENTE. ATENÇÃO!!!! Observar sempre multas e juros. Este recibo não quita débitos anteriores. ATENÇÃO: BOLETO REGISTRADO É VÁLIDO PARA PAGAMENTO DENTRO DAS REGRAS DA FEBRABAM (ATÉ 60 DIAS NO SISTEMA). ATENÇÃO: BOLETO REGISTRADO É VÁLIDO PARA PAGAMENTO DENTRO DAS REGRAS DA FEBRABAM (ATÉ 90 DIAS NO SISTEMA).					
Pagador BRUNO VARGAS DE F. CRUZ (08333205720) (1402 02) AV. DOS FLAMBOYANTS, 1250 (1402 02) BARRA DA TIJUCA 22770-070 RIO DE JANEIRO-RJ					Código de barras:
Sacador/Avallista: RESIDENCIAL BERNINI 10.543.581/0001-54					
Autenticação mecânica - Ficha de compensação					



dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBODzNHMmhWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 18



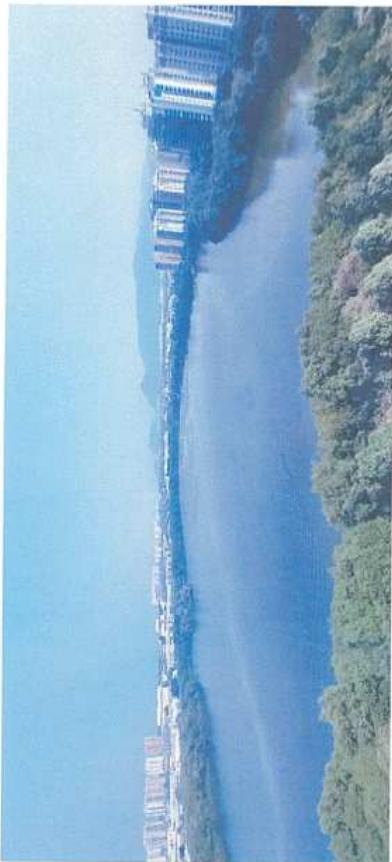
dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 19



~~JOAQUÍN SANTO RIQUE
ESTERIO ANTONIO GOMBERG
CRA 11 # 10-523
CRA 11 # 10-532~~

dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrYtZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==
Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47 Num. 1243
<https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080414074616600000119184031>
Número do documento: 25080414074616600000119184031

NºeDZVPQ==



dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==
Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47
<https://jpeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080414074616600000119184031>
Número do documento: 25080414074616600000119184031

~~REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES~~
REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES
CNPJ 00.000.000/0001-00
CNPJ 00.000.000/0001-00

Num. 124339659 - Pág. 21



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



dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBOdzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 22



~~DUDOLFO SANTOS
PERITO MATERIAIS
CRÉDITO: 523
CHAMADA: 592~~



dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBOdzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 23



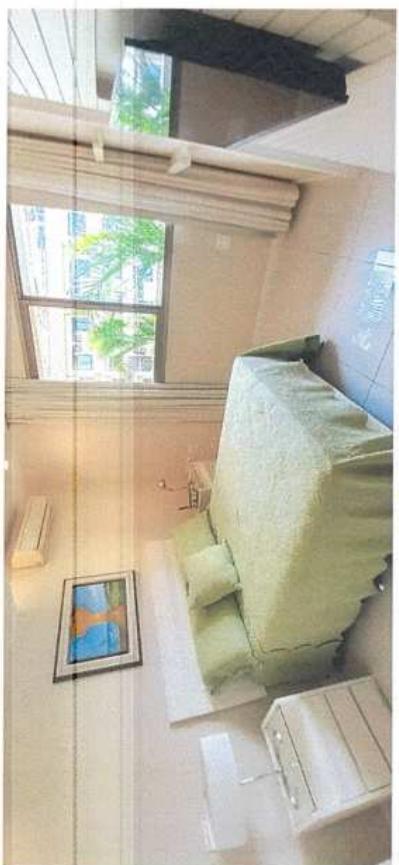
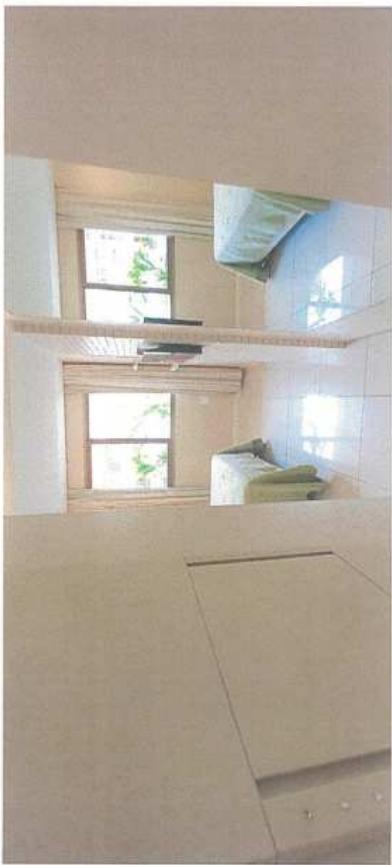
dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBOdzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 24

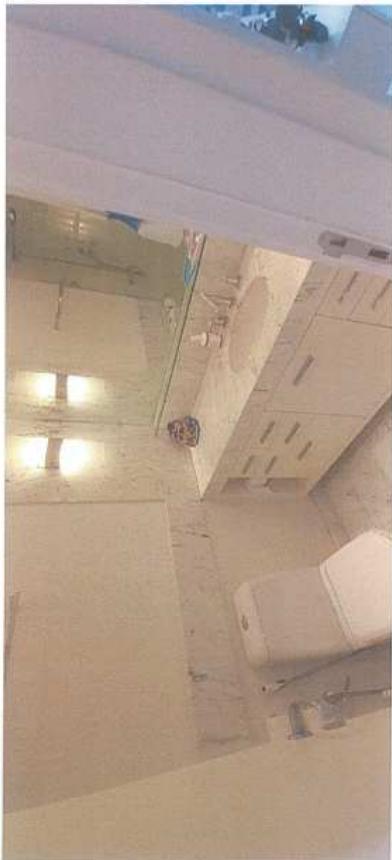


EDUARDO SANTOS
PENITENCIÁRIO
CREDENCIADO
CUNA 2022

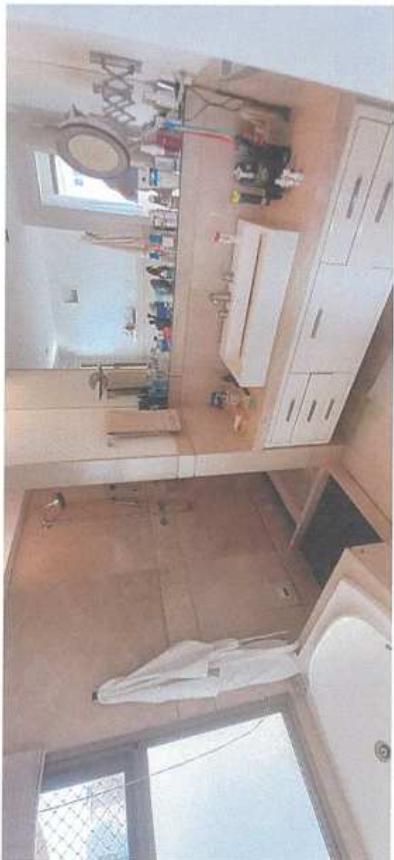


dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBOdzNHMmhvWGNJeDZVPQ==
Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47
<https://jpeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080414074616600000119184031>
Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 25



2
Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47
https://pjpeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080414074616600000119184031
Número do documento: 25080414074616600000119184031



~~RODOLFO SANTOS
PENTAVIADONALDO
CRAJUR
CIAU N. 2~~



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBOdzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 27

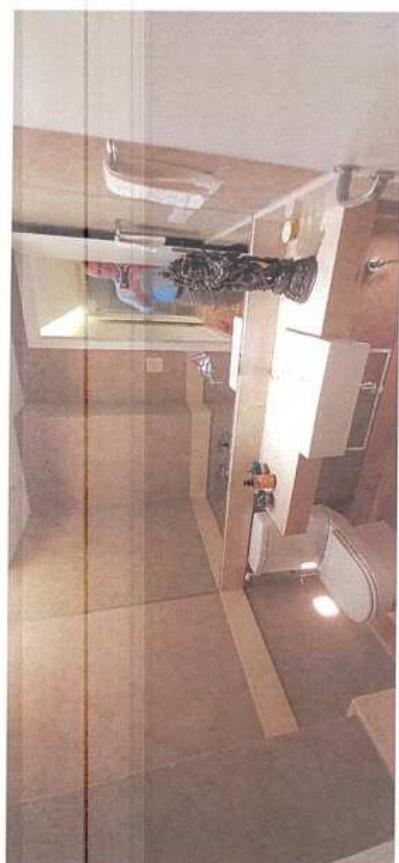


~~ACDOLFO SANTOS~~
~~FOTO DE V. MORAES~~
~~04/08/2025 14:07:47~~
~~2508041407461660000119184031~~



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBOdzNHMmhvWGNJeDZVPQ==
Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47
<https://jpeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508041407461660000119184031>
Número do documento: 2508041407461660000119184031

Num. 124339659 - Pág. 28



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

Num. 124339659 - Pág. 29



~~RODOLFO SANTOS JOUE
PERITO AVULUS DE MELLO
CALLE 115 303
TEL: 431-3732~~



dHDFMiJVRFFKSsRTOFZCQzYrYt2tZs2s3QmqxjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBoDzNHMmhvWGNjeDzVPQ==

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

Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2023 10:37:47
<https://pjeppq.tiro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080414074616600000119184031>

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 30



DODOLFO SANTO 
PERITO MATERIAIS
CEP: 13023-1302



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBOdzNHMmhvWGNJeDZVPQ==
Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47
<https://jpeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080414074616600000119184031>
Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 31



~~DODOLFO SANTO~~
PÉRITO AVULGADOR
CRÉDITO
CIAV
592



dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBOdzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 32



SERVÍCIO 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

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

RÔMULO SOARES DE LIMA
Diretor Secretário

Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: 59b1c5de5f0ec0c93b16f03f7cbe05e04b6d0d2d





Rodolfo Santos Rique
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI/RJ 040.323 CNAI 02592

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

Endereço dos Imóveis:

Av. Jose Silva de Azevedo Neto, 200 Bloco 5 salas 213, 214 e 215

Condomínio 02

Bairro – Barra da Tijuca

Rio de Janeiro / RJ

RODOLFO SANTOS RIQUE
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI N°040.323

Sergio Castro Imóveis Ltda.
Sergio C. de Castro Júnior
Diretor

MATRIZ – Rua da Assembléa nº 40 CNAI N° 02.592

Dep. de Vendas: PABX (21) 2272-4400 - Dep. 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 22240-030 – 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 - correo@sergiocastro.com.br



dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBODzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 34



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
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI N° 040.323
CNAI N° 02.692

SERGIO CASTRO IMÓVEIS LTDA.
SERGIO DE CASTRO JUNIOR
DIRETOR

MATRIZ – Rua da Assembleia nº 40 – 6º, 11º, 12º, 13º andar-superior 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) 2282-0180/2510-0134
FILIAL LARANJEIRAS – Rua das Laranjeiras, 490 – Laranjeiras – Rio do Janeiro – RJ – CEP 22240-000 – TEL (21) 2557-6868
FILIAL LEBLON – Av. Ataulfo de Paiva, 191 Loja B – Leblon – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22440-032 – TEL (21) 3205-9422
Sua casa na Internet www.sergiocastro.com.br ou 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 local, 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
CRECFNº 040.323
CNAI Nº 02.592

SÉRGIO CASTRO IMÓVEIS LTDA.
SÉRGIO L. DE CASTRO JUNIOR
2º Vicepresidente

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 - Gávea - RJ - CEP 20221-00 - FAX (21) 2282-0080/2510-6104
FILIAL LARANJEIRAS - Rua das Laranjeiras, 460 - Laranjeiras - Rio de Janeiro - RJ - CEP 22240-008 - TEL (21) 2557-6868
FILIAL LEBLON - Av. Alauífe de Paiva, 10 Loja B - Leblon - Rio de Janeiro - RJ - CEP 22440-032 - TEL (21) 3205-8122
Sua casa na Internet: www.sergiocastro.com.br • correo@sergiocastro.com.br



DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Terreno:

1. Topografia Plano
2. Formato Retangular
3. Área total das 3 salas: 63,0m² 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 à direita em curva interna subordinada a um raio de 490,0m pela Via Parque da Lagoa da Tijuca, 350,0m à 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 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

SÉRGIO CASTRO IMÓVEIS LTDA.
SÉRGIO CASTRO JUNIOR

MATRIZ – Rua da Assembléia nº 40 – 8º, 11º, 12º, 13º andares e GREGORIO NAPOLI 223

Depto. de Vendas: PABX (21) 2272-1400 - Depto. Locações: PABX (21) 2272-4422 - FAX (21) 2272-4420

Imóveis Industriais: Rua Sacerdote Cabral nº 301 – Gamboa – RJ – CEP 20227-60 – PABX (21) 2292-0030/0119/034

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 | correio@sergiocastro.com.br



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031



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 63,0m² 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 O2 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 m² 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, Via Parque, e com fácil acesso pela Avenida das Américas e Linha Amarela,

SÉRGIO CASTRO IMÓVEIS LTDA
SÉRGIO CASTRO DE CASTRO JUNIOR
DIRETOR

RODOLFO SANTOS KREUZ
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI/Nº 040.323
CNAE/Nº 02.592

MATRIZ - Rua da Assembléia nº 40 - 6º, 11º, 12º, 13º andares e subterrâneo - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20011-000

Depto. de Vendas: P/ABX (21) 2272-4400 - **Depto. Locações:** P/ABX (21) 2272-4422 - FAX (21) 2509-0910

Imóveis Industriais: Rua Sacadura Cabral nº 301 - Gávea - RJ - CEP 22211-63 - P/ABX (21) 2292-0080/ 2510-6134

FILIAL LARANJEIRAS - Rua das Laranjeiras, 690 - 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 - correo@sergiocastro.com.br



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBOdzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 38



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:


SERGIO CASTRO IMÓVEIS LTDA.
SERGIO E DE CASTRO JUNIOR
DIRETOR

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)

RODOLFO SANTOS RIBEIRO
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI N° 040.823
CRMAI N° 02.592

MATRIZ – Rua da Assembléia 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 20221-00 - PABX (21) 2292-0060/2510-6154
FILIAL LARANJEIRAS – Rua das Laranjeiras, 490 - Laranjeiras - Rio de Janeiro - RJ - CEP 22240-006 - TEL (21) 2557-6868
FILIAL LEBLON – Av. Alcalá de Palma, 19 Loja B - Leblon - Rio de Janeiro - RJ - CEP 22440-002 - TEL (21) 3205-9422
Sua casa na Internet : www.sergiocastro.com.br | email@sergiocastro.com.br





CRECI J-250 • ABADI 32
CORRETAGEM, ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS
E ADVOCACIA IMOBILIÁRIA
72 anos de tradição em imóveis
A empresa que resolve.

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 IMOBILIÁRIO
CRECI 40.382
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI N.º 0444723
CNAI 02592

SÉRGIO CLAUDIO DE CASTRO JUNIOR.
SÉRGIO CASTRO IMÓVEIS LTDA.
SÉRGIO CASTRO IMÓVEIS LTDA.
DIRETOR
SÉRGIO C. DE CASTRO JUNIOR
Diretor

MATRIZ – Rua da Assembléia 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 • correio@sergiocastro.com.br



dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==
Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47
<https://pjpeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080414074616600000119184031>
Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 40



DOCUMENTOS ANEXADOS À ESTA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

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

RODOLFO SANTOS RUIQUE
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI N° 040.323
CNAI N° 02.592

SERGIO CASTRO IMÓVEIS LTDA
RODRIGO DE CASTRO JUNIOR
Diretor

MATRIZ - Rua da Assunção n° 40 - 6^o, 11^o, 12^o, 13^o andares e cobertura - Condro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20011-000
Dpto. de Vendas: PABX (21) 2272-1400 - Depto. Locações: PABX (21) 2272-4422 - FAX (21) 2509-4910
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) 2557-6866
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 | correio@sergiocastro.com.br



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

1943947/0197



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

— FICHA

340232

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 e venda

PROPRIETÁRIA: ARAKÁ 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 B367, 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 

卷之三

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 lojas 101 a 140 dos Blocos 5 a 7 e lojas 102, 117

Segue no verso

RODOLFO SANTOS RICCI
PERITO AVALIADOR IMOBILIAR
CRECI N° 040.323
CNJAL MS 02.522



AAA09420691.09/20

© 2010 The McGraw-Hill Companies, Inc.



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrYtZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWPMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBODzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 42

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

1943947/0197

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

340232

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 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 *Aloum*

AV - 2

RETIFICAÇÃO: Consta averbada em 30/12/08 com o nº 32 na matrícula 99305 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 *Aloum*

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

(R) 1 ato
9930522 KM

RODOLFO SANTOS RIQUE
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI N° 040.329
CNAI N° 02.582

dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 43

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

1943947/0197



REGISTRO GERAL

-MATERIAL-

- FICHA

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.

○ Oficia

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 S 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 *Alvaro*

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 RIC
PERITO AVALIADOR IMOBILIAR
CRECI N° 040-323
CNAI N° 02.5521

09420582



ABV3420692 09:20

《中国古典文学名著集成·元曲卷》由人民文学出版社出版，定价：120元。

dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrYtZs2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==
Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47 Num. 1243
<https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508041407461660000119184031>
Número do documento: 2508041407461660000119184031

Núm. 124339659 - Pág. 44

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

340235

FICHA

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 *[assinatura]*

R - 6

DOAÇÃO: Pelo requerimento de 29/11/10, prenscitado em 28/01/11 com o nº 1343853 à fl. 154 do Livro 1-HC, instruído por certidão nº 083519, de 10/11/10 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 *[assinatura]*

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 Melo 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 N° 040.323
CNAI N° 02.602

02.1 ato
REMANESCENTE

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILÓ PBÇANHA, 12-6º ANDAR

1943947/0197



REGISTRO GERAL

MATRIX(J,A) -

ESCHA

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

continuação da ficha 2

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

Official

AV - 8 **CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 27/12/10, prenscrito 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 *Guilherme*

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.

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 **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
Seque no verso.

RODOLFO SANTOS RIO
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI N° 040.323
CNAI N° 02.592

00409120593 09120

2020 RELEASE UNDER E.O. 14176

dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBodzNHMmhvWGNJeDZVPQ==
Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47 Num. 1243
<https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508041407461660000119184031>
Número do documento: 2508041407461660000119184031

Num. 124339659 - Pág. 46

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

1943947/0197

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

340232

FICHA

3

VERSO

caráter irrevogável e irretratável, 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, residende nessa 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-HV, 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. CONDIÇÕES: A outorgada tem ciência da hipoteca registrada com o nº 8-Pec de Janeiro, 01 de abril de 2013.

O Oficial

R - 13

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura que serviu para o registro 12, fica registrada a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel feita por NARA APARECIDA LAURIA SERRA PINTO em favor de ARAXÁ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, para garantia de dívida no valor de R\$150.856,57, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor 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, 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 N° 040.323
CNAI N° 02.592

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

1943947/0197



REGISTRO GERAL

- MATRÍCULA

- FICHA

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

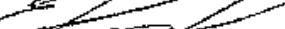
Continuação da ficha 3

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 -----

O Oficial  EAPP93920 ZOC

Eliseu da Silva
11º Oficial Substituto
CTPS - 54509/0056-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 AGROPECUÁRIA 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. **-----**

O Oficial  FABR93921 CEO

Eliseu da Silva
11º Oficial Substituto
CIPSI: 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 que segue no verso.

RODOLFO SANTOS R.
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI N° 040.323
CNAF N° 02.592



AAAC2420691.0020

www.ijerpi.org | 2020, Vol. 10, No. 10

AAA 094200894

dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrYtZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBODzNHMhvWGNJeDZVPQ==

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

<https://pjepq.tjro.jus.br:443/pje/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

340232

FICHA

4

VERSO

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

O Oficial

EAPP93922 BIV

Eliseu da Silva
11º Oficial Substituto
CTPS: 61788/015-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

Cláudia ECJZ54569 UIQ

Cláudia Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61788/015-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 Ribeiro
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI N° 040.323
CNAI N° 02.592

dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==
Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47
<https://jpeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080414074616600000119184031>
Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 49



REGISTRO GERAL

· MATRÍCULA

— FCB&A —

340232

5

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

~~Continuação da ficha 4~~

Q Official

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

EDOM12640 KTV

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 1972.
Rio de Janeiro, 18 de novembro de 2020.

- Oficial Dr. ADILSON ALVES MENDES - MVA/CE/0007 . RJ
 1º Oficial Substituto GUSTAVO ROMEIRO MENDES - CTPS 97445/070-RJ
 2º Oficial Substituto E. LSEU DA SILVA - CTPS 54563/054-RJ

RODOLFO SANTOS RIQUE
PERITO AVALIADOR MOBILIÁRIO
CRECI N° 14.323
CNAI N° 02.592

AAA 09420695



AAA09423695 0270



2020 / 083180

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

457618 / MM

REGISTRO GERAL

· MATRÍCULAS

340333

一五三八一

1

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

15 de setembro de 2009.

INÓVEL Salz 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:** 1292043-5 **CL** 19847-3(MP). **PROPRIETÁRIA:** ARAKÁ PARCIPACÕES 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.

Official 

- 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 lojas 101 a 140 dos Blocos 5 a 7 e lojas 102, 117,

Segue no verso

RODOLFO SANTOS RIQUÉ
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI N° 040.323
CMAI N° 02.592

39429830



000003429830 03/20

dHdFMjJVRFKFSnRTOFZCQzYrYt2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBodzNHMmhvWGNJeDZVPQ==
Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47 Num. 1243
<https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508041407461660000119184031>
Número do documento: 2508041407461660000119184031

Num. 124339659 - Pág. 51

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 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

Alvino

AV - 2

RETIFICAÇÃO: Consta averbada em 30/12/08 com o nº 32 na matrícula 99385 a **RETIFICAÇÃO ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO**, pelo requerimento da 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

Alvino

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, prenctado em 11/08/09 com o nº 1248072 à fl. 6v do livro 1-GP, 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

ATO
RAN05523

RODOLFO SANTOS RICU.
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI N.º 040.323
CNAI N.º 02.592



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 52

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



REGISTRO GERAL

— MATRÍCULA —

— FICHA —

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 official

- 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 Melo 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 *Almeida*

IV - 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 R.
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI N° 910-223
CNAI N° 02.592

09429833



88809429031 09/20

2010-2011 学年第二学期期中考试卷

dHDFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==
Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47 Num. 1243
<https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508041407461660000119184031>
Número do documento: 2508041407461660000119184031

Num. 124339659 - Pág. 53

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 Almo

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 Almo

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 "habile-se". Rio de Janeiro, 19 de abril de 2011.

O Oficial Almo

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 Almo

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 N° 040.928 C
CNAI N° 02.592

0942
0960



AAA09429032 09/20

2025-04-19 14:07:47

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

340233

FICHA

3

VERSO

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 16/03/14. **CONDICÃO:** O adquirente tem ciência da hipoteca registrada com o nº 8. Rio de Janeiro, 16 de outubro de 2012.
O Oficial

R - 12

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, resgatando-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

FACTO ANTENUPCIAL: Pelo requerimento de 03/11/14, prenotado em 26/11/14 com o nº 1610922 e fl. 158v do livro I-IM, fica averbado o **FACTO 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 nº 14827 do Registro Auxiliar em 18/03/14. Rio de Janeiro, 05 de fevereiro de 2015.

Segue na ficha 4

RODOLFO SANTOS RIQUE
PERITO AVAVALADOR IMOBILIÁRIO
CRECI/Nº 040.323
CNAI/Nº 02.592



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==
Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47
<https://pjpeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080414074616600000119184031>
Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 55

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 *[Signature]*

EASU93909 RDY

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

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 *[Signature]*

EASU93910 QYR

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

AV - 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 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 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 *[Signature]*

EASU93911 WPO

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

segue no verso

RODOLFO SANTOS
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI/RJ 040.323/00
CNAI/RJ 02.592

0942
0940



AAA09428833 09/20

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

340233

FICHA

4

VERSO

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 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

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

AV - 17 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 29/09/2020 prenotado em 11/11/2020 com o nº 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

EDOMI3817 XAP

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

Segue na Ficha 5

RODOLFO SANTOS RIQUE
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI nº 040.823
ONAI nº 02.592



dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==
Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47
<https://jpeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080414074616600000119184031>
Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 57

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



REGISTRO GERAL

- MATRÍCULA

340233

4

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.

Official

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-R-1

Este é o inteiro teor da matrícula 320233, 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: 54596/0055-RJ

Regimento de Custas Tabela 05.4
Certidão: R\$ 0,00
Lei 3217/1999 (FETJU): R\$ 15,04
Lei 4684/2005 (FUNDEPERJ): R\$ 3,98
Lei 111/2005 (FUNPERJ): R\$ 3,06
Lei 6281/2012 (FUNPARF): R\$ 3,16
Lei 6370/2012 (PMCMV): R\$ 0,00
Lei 6911/1984 (ISS): R\$ 4,25
Valor Total: R\$ 31,17

Nº 2020 / 033180

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDOM24685 RTM
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tj.rj.jus.br/siteselect>



RODOLFO SANTOS R...
PERITO AVALIADOR IMOBILIAR
CRECI N. 0004-328
CNAI N.º 02.582

88693429894 09/20

dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBodzNHMmhvWGNJeDZVPQ==
Assinado eletronicamente por: REINALDO JOSE RIBEIRO MENDES - 04/08/2025 14:07:47 Num. 1243
<https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508041407461660000119184031>
Número do documento: 2508041407461660000119184031

NºED201 Q--

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PIÇANHA, 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 estinguido 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 *Paullin*

- 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, donde 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 lojas 101 a 140 dos Blocos 5 a 7 e lojas 102, 117,

Segue no verso

14
RODÓLFO SANTOS RIBEIRO
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECTN 040.327
CNAI N° 02592

AAA 099040
AAA 099040



AAA09904029 01/22

Onde o documento pode ser consultado online



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

2076538/0265



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
340234FICHA
29º 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 *Flávio*

AN - 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 Melo 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 *Flávio*

AN - 5

RETIFICAÇÃO: Foi hoje averbada com o nº 34 na matrícula 99385 a **RETIFICAÇÃO** ao **MÉMORIAL 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 RICUE
BERTO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI N° 040.328
CNAI N° 02.592

AAA 09904030



AAA09904030 01/22

Validade: 01/2022 - 30/09/2022



dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 60

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

2076538/0265



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 *Alme*

- 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 *Alme*

- 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 *Alme*

- 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 *Alme*

- 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, reratificado 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 MOBILIÁRIO
CRECI N° 040.328
CNAI N° 02.592



AAA09904031 01/22

Visualizar Documento

AAA 09904031

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

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

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 da conversão de 10/03/16, Rio de Janeiro, 06 de janeiro de 2016.

EBMT15490 EKR

Dr. Adilson Alves Mendes
Oficial
Mat. 0610047-R1

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 MOBILIÁRIO
CRECI/Nº 040.323
CNAI Nº 02.592



AAA09904032 01/22

Nº DO DOCUMENTO: 2076538/0265

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 Ariquemes-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 REU

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 - MII 080297-RJ
 1º Oficial Substituto GUSTAVO RÔMERO MENDES - CTPS 37415070-RJ
 8º Oficial Substituto EUSEU DA SILVA - CTPS 54596/0056-RJ

RODOLFO SANTOS RICU
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI N° 040.323
CNAI N° 02.592

AAA 09904033



AAA09904033 01/22

VALIDADE: 04/08/2025 14:07:47



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA E PLANEJAMENTO

IPTU 2025

CADASTRO DO IMÓVEL

Inscrição 3.178.831-B	Nº da Guia 00	Contribuinte SAPEC AGROPECUARIA LTDA EPP		
Endereço AVN JOSE SILVA DE AZEVEDO NETO, 00200, BL-D05 SALA 0213 BARRA DA TIJUCA	Cod. Lograd 213026 Idade 2011	Tranche 002 Tipologia SALA	Cod.Bairro 129 Reg. Fiscal C	Posição FRENTE Utilização NAO RESIDENCIAL

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. Acentuação	F. Drenagem
21	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	4.630,06	1.0000000	0,95	1,00	1,00

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

Dados Prediais

Área (m²)	Valor por m² (R\$)	Fração Fiscal	Fator Idade	Fator Posição	Fator Tipologia
21	4.630,06	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 Vinal	Aliquota	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 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-B

VENCIMENTO: 07/02/2025

VALOR C/ DESCONTO: R\$ 2.884,26

NÃO RECEBERÁ ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA

GANHE 7% DE DESCONTO

INSCRIÇÃO:

3.178.831-B

VENCIMENTO:

07/02/2025

VALOR A PAGAR EM R\$

2.886,26

81680000028.2 66263559202.1 50207310250.6 000317883114

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CASO OPTE PELO PAGAMENTO EM 10 VEZES, PAGUE A COTA ABAAIXO E RETIRE AS DEMAIAS NO CARIOCA.RIO

COTA 01

COTA D1 - IPTU 2025

INSCRIÇÃO: 3.178.831-B

VENCIMENTO: 07/02/2025

VALOR DA COTA EM R\$: 308,20

NÃO RECEBERÁ ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PAGAMENTOS EM PARCELAS - COTA 01

COTA 01

INSCRIÇÃO:

3.178.831-B

VENCIMENTO:

07/02/2025

VALOR A PAGAR EM R\$

308,20

RODOLFO SANTOS

CRECI N° 040.329

CNAI N° 02.597

81620000003.1 08203659202.8 50207310250.6 10031788311.2 PERÍODO AVAIIADOR IMOB

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO PARA PAGAMENTO EM PARCELAS: 3107317883189



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA E PLANEJAMENTO

PTU 2025

CADASTRO DO IMÓVEL

Inscrição 3.178.832-6	Nº da Cota 00	Contribuinte JOANNA VARGAS DE FREITAS CRUZ LEITE				
Endereço AVN JOSE SILVA DE AZEVEDO NETO, 00000, BL-005 SALA 0214 BARRA DA TIJUCA		Cod. Agrícol 213926	Frete 002	Cod. Bairro 129	Reg. Fiscal C	Posição PRTNE
		Idade 2011		Tipologia SALA	Utilização NAO RESIDENCIAL	

DADOS DO LANÇAMENTO 2025

Dados Territoriais

Área do Terreno (m²)	Eluição	Fralda	T.Rical	T.Fictícia	Valor por metro (R\$)	Fator Situação	Fator TRL	F. Adicional	F. Drenagem
21	SECA	SECA	SECA	SECA	4.850,05	1,0000000	0,95	1,00	1,00

TESTADA FICTÍCIA X Valor por metro (R\$) X FATORES (Situacao x Restricao legal x Adicional x Drenagem) = VALOR VENAL (TERRITORIAL)

Dados Prediais

Área (m²)	Valor por m² (R\$)	Fração Fiscal	Fator Idade	Fator Posição	Fator Tipologia
21	4.850,05	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)

Calculos e Cobrança

Valor Venal	Aliquota	IPU Calculado (R\$)	Desconto (R\$)	IPU 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 DEBITOS PARA SEU IMÓVEL,
ACESSE O PORTAL CARIOPA DIGITAL (CARIOPA.RIO)
E EMITA A CERTIDAO 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 RECEBERÁ 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\$

81670000029.3 66263659202.1 50207310250.6 00031788321.3



AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

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

COTA 01

COTA 01 - IPTU 2025

INSCRIÇÃO: 3.178.832-6

VENCIMENTO: 07/02/2025

VALOR DA COTA EM R\$: 309,00

NÃO RECEBERÁ 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\$

309,00

8161000003.2 03203659202.6 50207310250.6 10031788321.1



AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CNAI N° 02.592

CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO PARA PAGAMENTO EM PARCELAS: 3107317883262



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA E PLANEJAMENTO

IPTU 2025

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição 3.178.833-4	Nº da Gala 00	Contribuinte SAPEC AGROPECUARIA LTDA EPP	
Endereço AVN JOSE SILVA DE AZEVEDO NETO, 00200, BL-005 SALA 0215 BARRA DA TIJUCA	Cod. Lote 213926 Lote 2013	Troco 002 Endereço 120 Tipologia SALA	Reg. Fisc. C Posição FRONTE Utilização NAO RESIDENCIAL

DADOS DO LANÇAMENTO 2025

Dados Territoriais

Área do Terreno (m²)	Edação	Fiscal	T.Fiscal	T.Predial	Valor por metro (R\$)	Fator ShuagBd	Fator RL	F.Acidificação	F.Drenagem
21	4.830,05	1.800,0000	0,95	1,00	1,00				

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

Dados Prediais

Área (m²)	Valor por m² (R\$)	Fração Fiscal	Fator Imóvel	Fator Posição	Fator Tipologia
21	4.830,05	1.800,0000	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	Aliquota	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 ALIQUOTA = IPTU CALCULADO; IPTU CALCULADO - DESCONTO = IPTU A PAGAR

IPTU A PAGAR + TCL A PAGAR = TOTAL DO EXERCÍCIO

Informações Complementares

PARA VERIFICAR SE HÁ 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: 3.178.833-4

VENCIMENTO: 07/02/2025

VALOR C/ DESCONTO: R\$ 2.309,00

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA

CANHE 7% DE DESCONTO

INSCRIÇÃO:

3.178.833-4

VENCIMENTO:

07/02/2025

VALOR A PAGAR EM R\$

2.309,00

81660000028.4 66263659202.1 50207310250.6 00031788331-2

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CASO OPTE PELO PAGAMENTO EM 10 VEZES, PAGUE A COTA ABAIXO E RETIRE AS DEMAIS NO CARIOCARIO

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 06203659202.8 50207310250.6 10031788331-0

040.323

CNAI Nº 02.592

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO PARA PAGAMENTO EM PARCELAS: 3107317883346



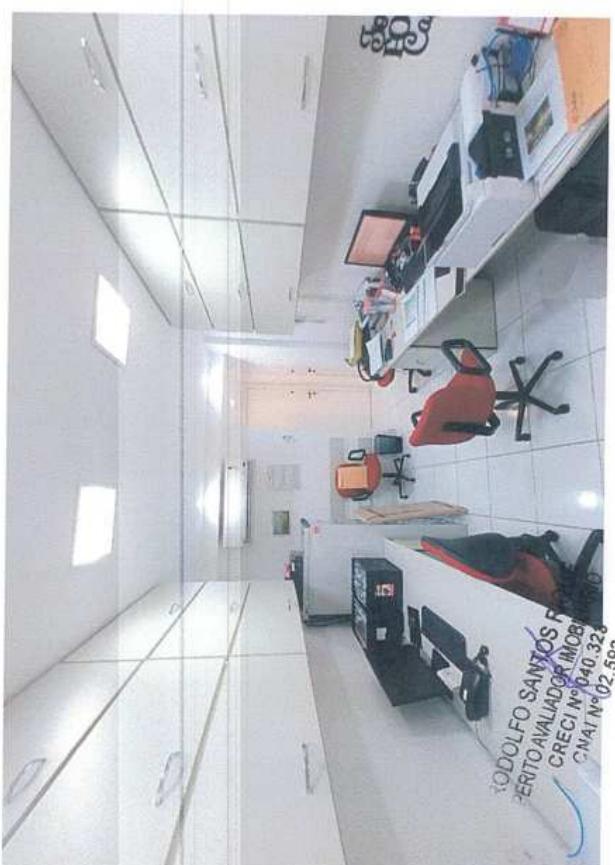
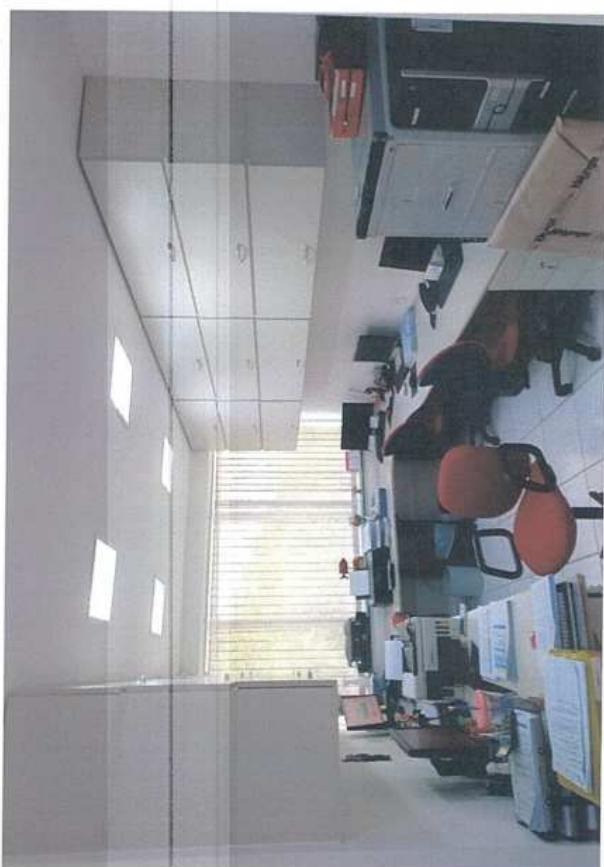
dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 67



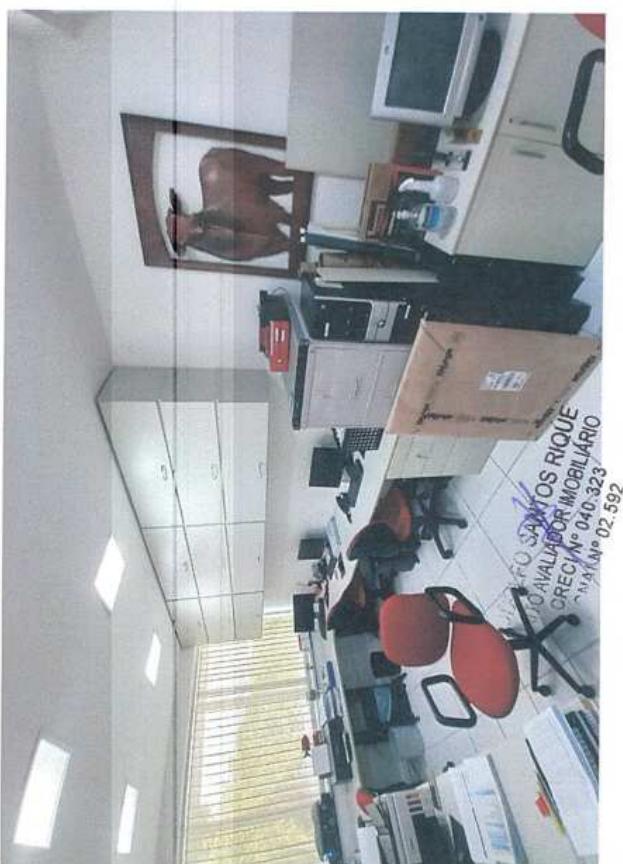
dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBOdzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 68



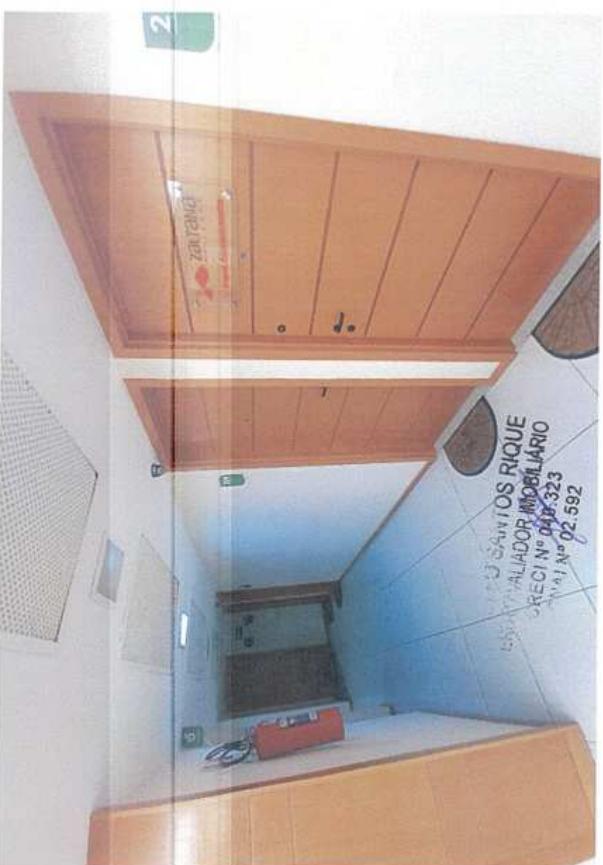
dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 69



dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBOdzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 70



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05XBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 71



SERVÍCIO 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

RÔMULO SOARES DE LIMA
Diretor Secretário

Rômulo Soares de Lima

Assinatura do Avaliador
Rômulo Soares de Lima
Registro válido por um ano a partir da data de emissão.
Chave de Autenticação: 01e8b939dd8ac578e0205e948d7cc77e75a





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



dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 73

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



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 74



ARROBA

Projetos e Consultoria

Rua das Orquídeas, N° 3001 – Setor 4 – Ariquemes/RO (69) 3535-2776

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



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBOdzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 75

Sumário

PROPRIETÁRIO E DADOS GERAIS DO IMÓVEL	4
RESPONSABILIDADE TÉCNICA	4
<i>METODOLOGIA</i>	4
TERRA NUA.....	4
DESCRÍÇÃO DO IMÓVEL DE ACORDO COM MEMORIAL DESCRIPTIVO DA PROPRIEDADE	5
IMÓVEL DE MATRÍCULA 11.780	5
VIA DE ACESSO.....	6
DOCUMENTAÇÃO	6
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA.....	7
ZONEAMENTO	8
DESCRÕES 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

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

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

NOME	CNPJ
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).

DESCRÍÇÃO DO IMÓVEL DE ACORDO COM MEMORIAL DESCRIPTIVO 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 Palro 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.

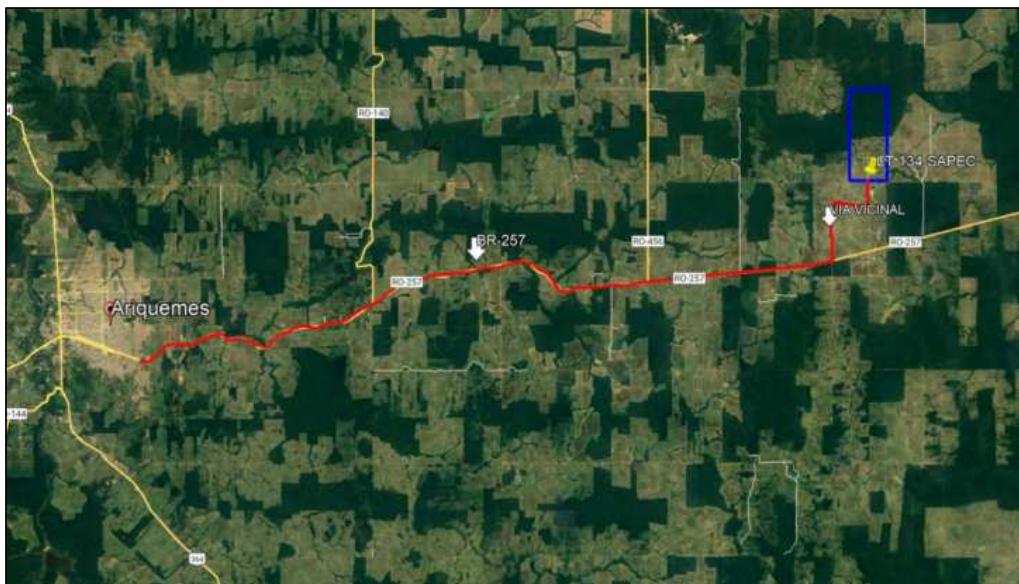


Figura 1. Acesso do imóvel Fazenda Cassilândia Lote 134 da Gleba

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



dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 80

CAR ¹			
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.

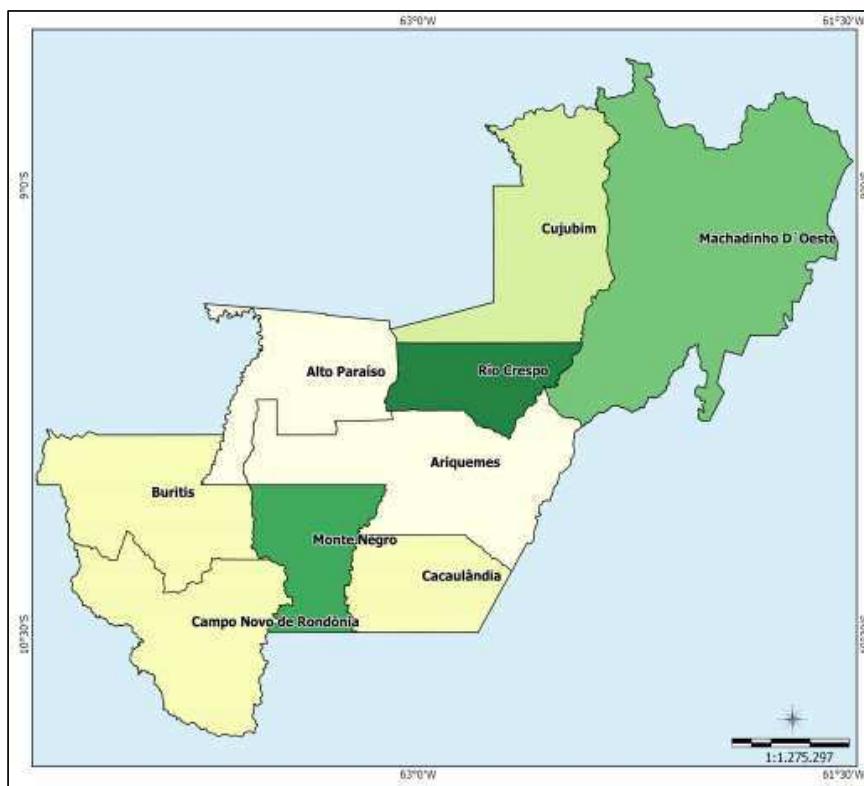


Figura 2: Cidadania do Vale do Jamari/RO.



dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBODzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 81

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.

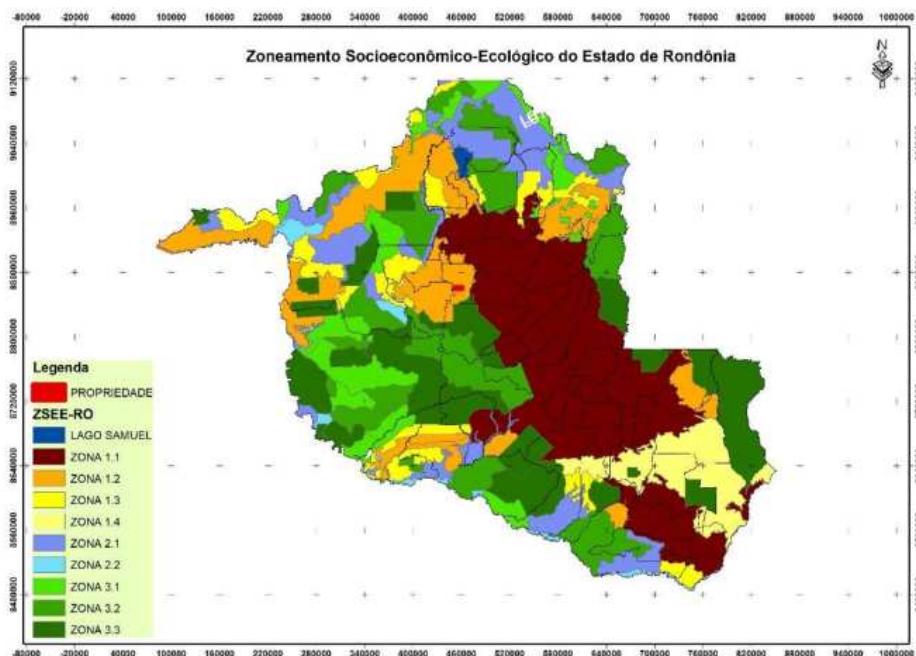


Figura 3: Zoneamento Socioeconômico e Ecológico do Estado de Rondônia.



dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBOdzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 82

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 subclases 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.

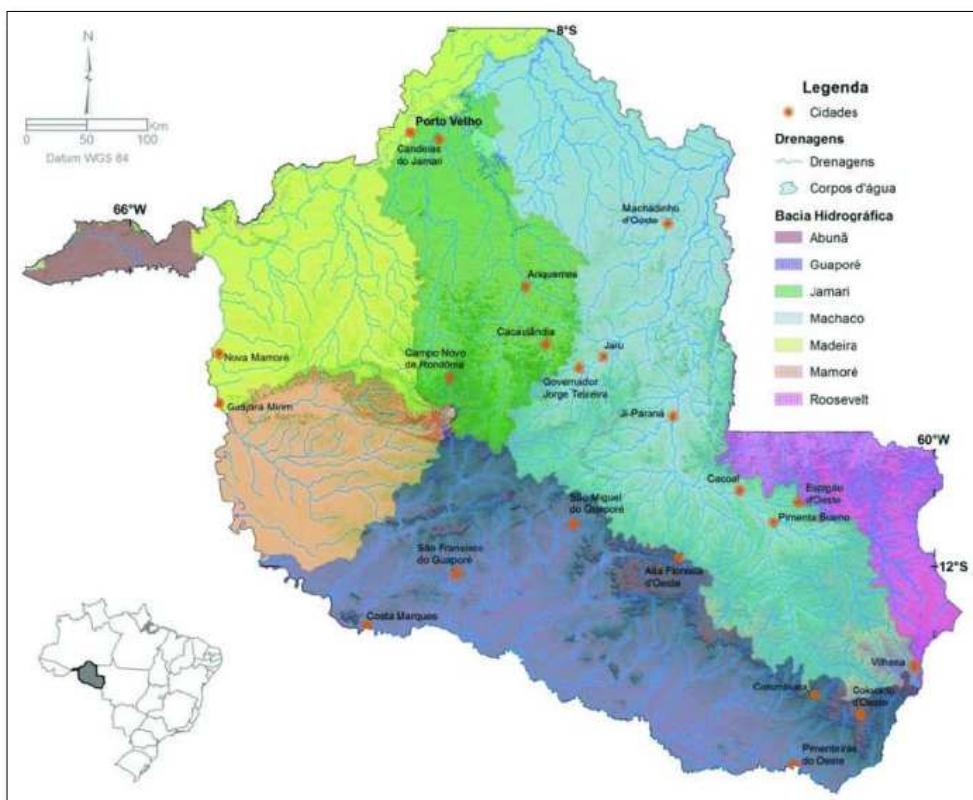


Figura 4: Bacias Hidrográficas de Rondônia.

TOPOGRAFIA

A respeito das características do relevo, no Sul do Estado são encontradas as áreas mais acidentadas. Ao longo do Estado o perfil planaltimétrico 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.

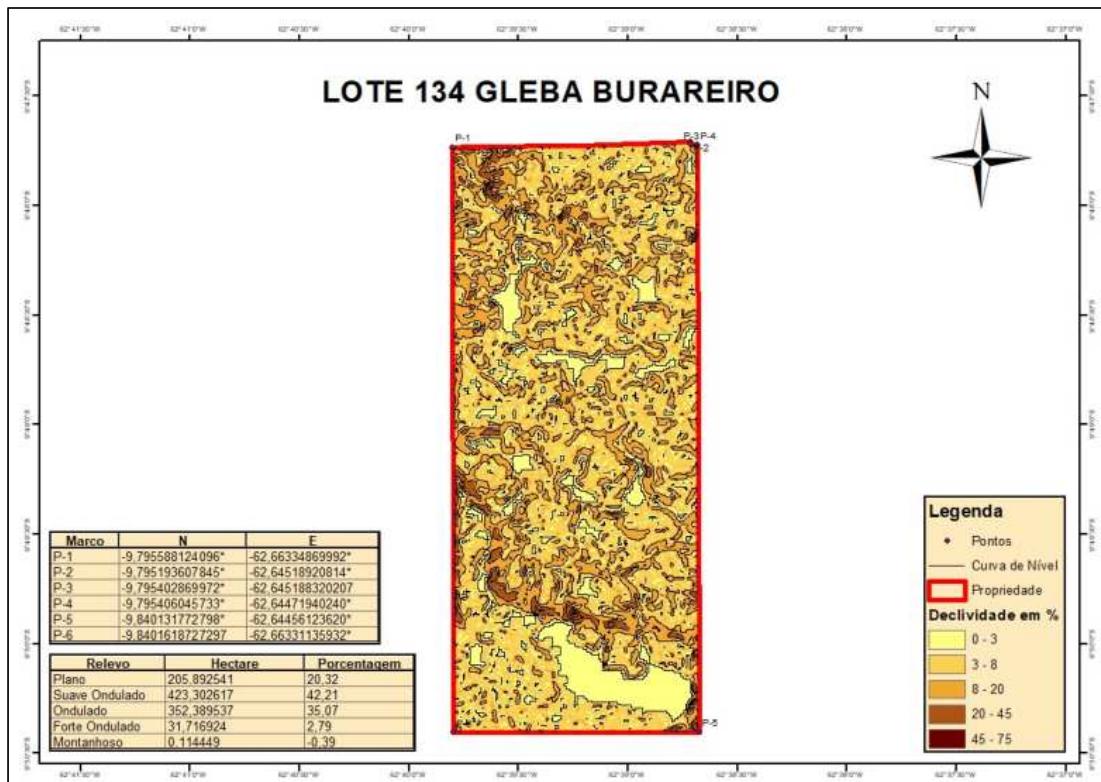


Figura 5: Perfil de elevação do imóvel Fazenda Cassilândia - Lote 134 da Gleba

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 acariguara com espaçamento de 03x03 metros, seis fios.	15.000,00	225.000,00
TOTAL – BENFEITORIAS					243.000,00

ÁREA DE USO ALTERNATIVO

Tabela 2: Áreas destinadas a atividades rurais.

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



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBOdzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 87

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	https://www.buskaza.com.br/imoveis/38f18dd8-fff9-4b44-9e18-9328935a2040
Contato vendedor	Imobiliária SerMais Creci: 2440-J-RO

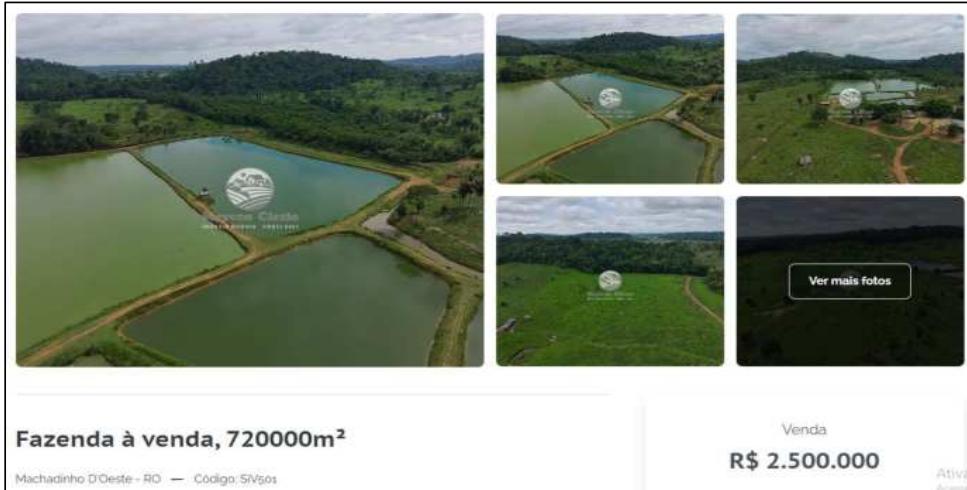


Figura 6. Print do site de divulgação do imóvel.



AMOSTRA 2

QUADRO 2: Descrição do Imóvel 2.

Município	Machadinho D'Oeste RO
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	https://www.buskaza.com.br/imoveis/16231a55-7f8e-4857-93c3-d17eaea15c12
Contato vendedor	MC Imóveis Rurais CRECI: 2481-F

Fazenda à venda, 2900000m²

Machadinho D'Oeste - RO — Código: FaV426

Venda: **R\$ 12.000.000**

Ativar alerta

Ver mais fotos

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	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-condominio-sao-paulo-ariquemes-ro-26378000m2-id-2624633194/
Contato vendedor	Pointer Negócios de Fazendas (62) 98170-3282

ATUALIZADO

5 fotos >

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 PastoBem... de pastoEscritura...

Sítio Venda

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\$)	3.640.000,00
Valor por hectares (R\$)	26.859,50
Valor por alqueires (R\$)	65.000,00
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	https://www.buskaza.com.br/imoveis/32cf11c0-3a79-4070-84c3-81d5aa57de7e
Contato vendedor	AD Imóveis (69) 3536-7480

Fazenda à venda, 56m²

Rua Pará, Residencial Alvorada, Ariquemes - RO — Código: 2136

Venda: R\$ 3.640.000

Anunciante: AD Imóveis

Telefone: (69) 35... Ver telefone

Figura 9. Print do site de divulgação do imóvel.



AMOSTRA 5

QUADRO 5: Descrição do imóvel 5.

MUNICÍPIO	Alto Paraíso/RO
Valor total da área (R\$)	9.000.000,00
Valor por hectares (R\$)	30.991,74
Valor por alqueires (R\$)	75.000,00
Área total Imóvel (ha)	290,40
Descrição	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.
Link de acesso	https://www.buskaza.com.br/imoveis/fdb13024-790a-430d-8121-21bc1d94ce53
Contato vendedor	Imobiliária Schneider CRECI: J.0334



Fazenda à venda

Venda

R\$ 9.000.000

Alto Paraíso - RO — Código: 9088_1-2533878

Ativa

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



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBOdzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 93

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.

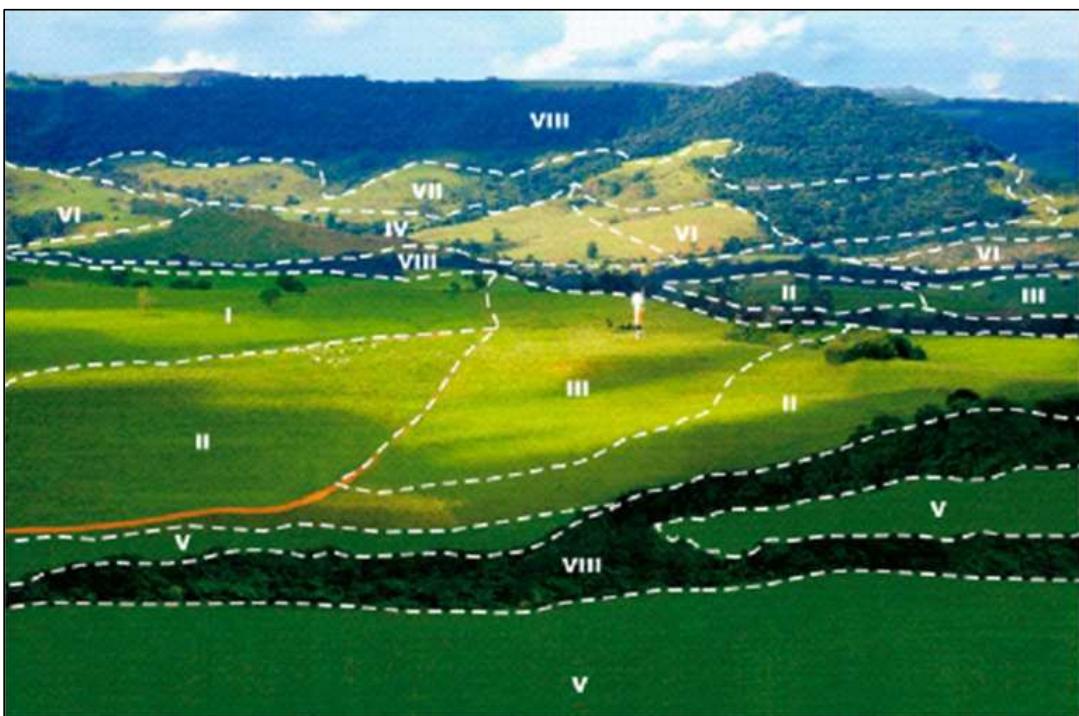


Figura 11 Ilustração das classificações de uso da terra.

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:

LOCALIZAÇÃO E ACESSO	CLASSE DE CAPACIDADE DE USO							
	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			
CLASSE 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



dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 97

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:

Nota Agronômico do Imóvel	0,62945
Intervalo (+20%)	0,818285
Intervalo (-20%)	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:

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

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 agronômica 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.

Amostra	0,62944981					
	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	0,71123333	0,885011677	30.475,61
2.	290,4000	12.000.000,00	41.322,31	0,68508333	0,91879305	37.966,65
3.	2.637,8000	92.650.000,00	35.123,97	0,78784404	0,7989523	28.062,37
4.	135,5200	3.640.000,00	26.859,50	0,66017857	0,953453857	25.609,30
5.	290,4000	9.000.000,00	30.991,74	0,72866667	0,863837793	26.771,83
					MÉDIA	29.777,15



dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

<https://pjepg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508041407461660000119184031>

Num. 124339659 - Pág. 99

Número do documento: 2508041407461660000119184031

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
Valor Total do Imóvel (VTI)	29.584.325,08

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 Braquiarão 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



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBOdzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 102

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	Descrição 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
		Coordenadas geodésicas ou geográficas
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica
		Coordenadas geodésicas ou geográficas
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Cadeia dominial atualizada
		Levantamento topográfico planialtimétrico de acordo com as normas
Total		87



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBOdzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 103

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

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

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



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBOdzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 104

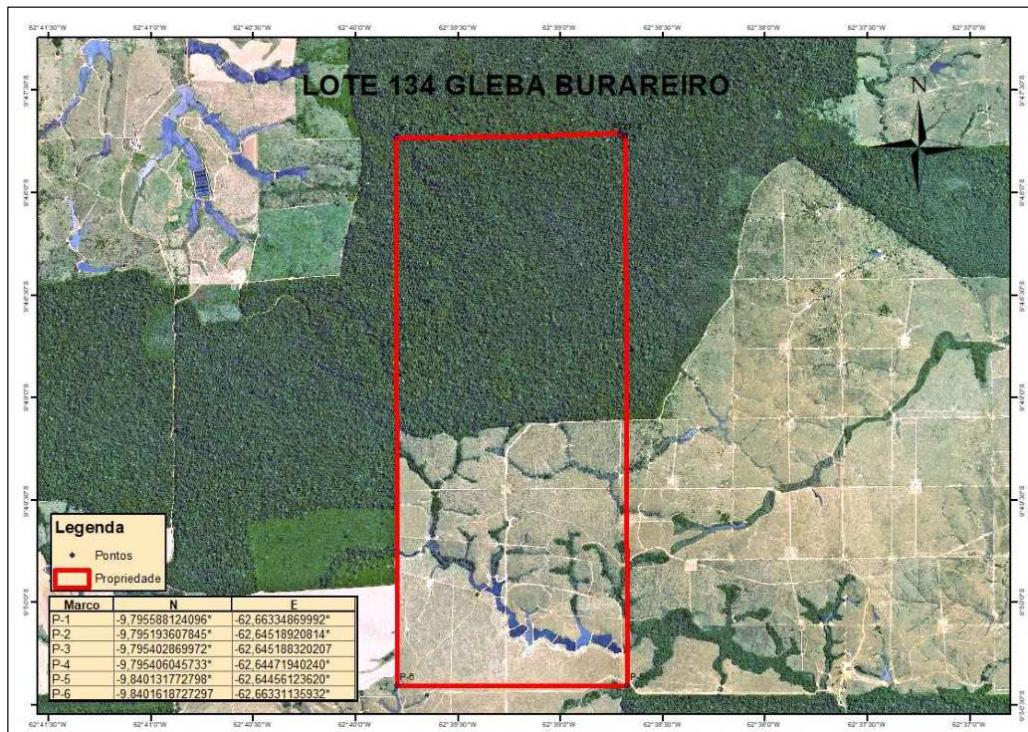
CLASSIFICAÇÃO

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

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

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>





ARROBA

Projetos e Consultoria

Rua das Orquídeas, N° 3001 – Setor 4 – Ariquemes/RO (69) 3535-2776

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



dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBOdzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 108

Sumário

PROPRIETÁRIO E DADOS GERAIS DO IMÓVEL	4
RESPONSABILIDADE TÉCNICA	4
METODOLOGIA.....	4
TERRA NUA.....	4
DESCRÍÇÃO DO IMÓVEL DE ACORDO COM MEMORIAL DESCRIPTIVO DA PROPRIEDADE	5
IMÓVEL DE MATRÍCULA 1.609	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

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

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

NOME ARROBA PROJETOS E CONSULTORIA	CNPJ 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).

DESCRÍÇÃO DO IMÓVEL DE ACORDO COM MEMORIAL DESCRIPTIVO 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.

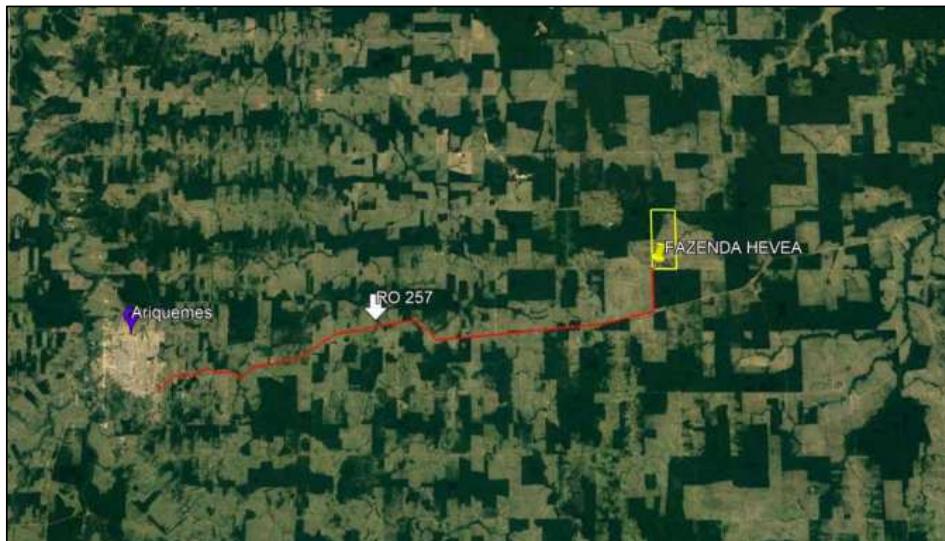


Figura 1. Acesso do imóvel Fazenda Hevea Lote 135 da Gleba Burareiro.



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	N° Módulos Fiscais
001.031.067.288-8	66,0590

ITR

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

CAR¹

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

Registro no CAR¹

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.



dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

<https://pjpeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508041407461660000119184031>

Número do documento: 2508041407461660000119184031

Num. 124339659 - Pág. 113

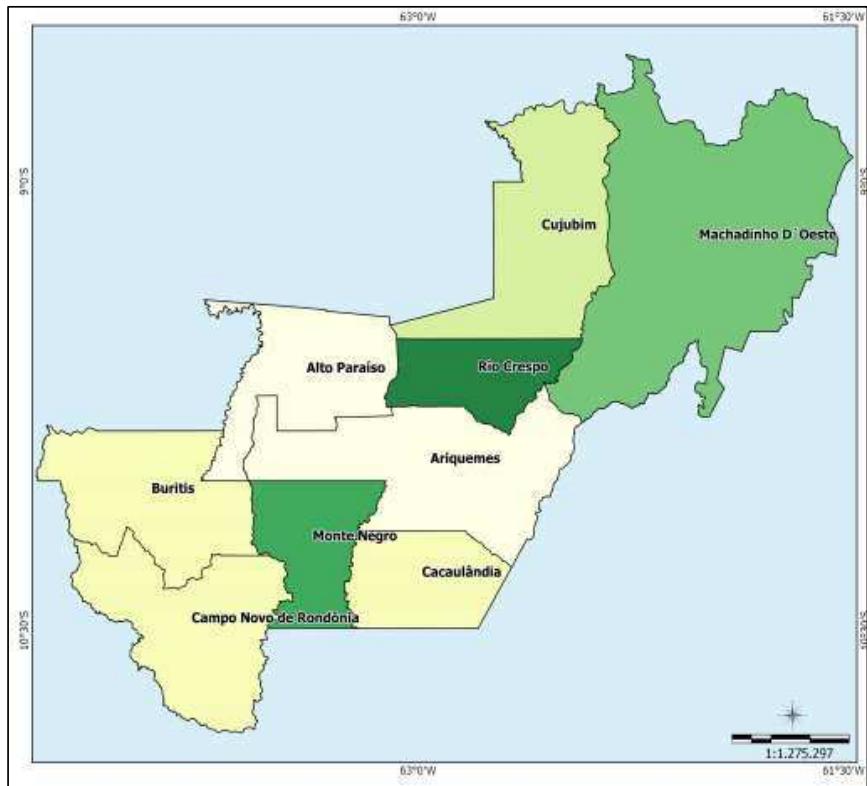


Figura 2: Cidadania do Vale do Jamari/RO.

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.

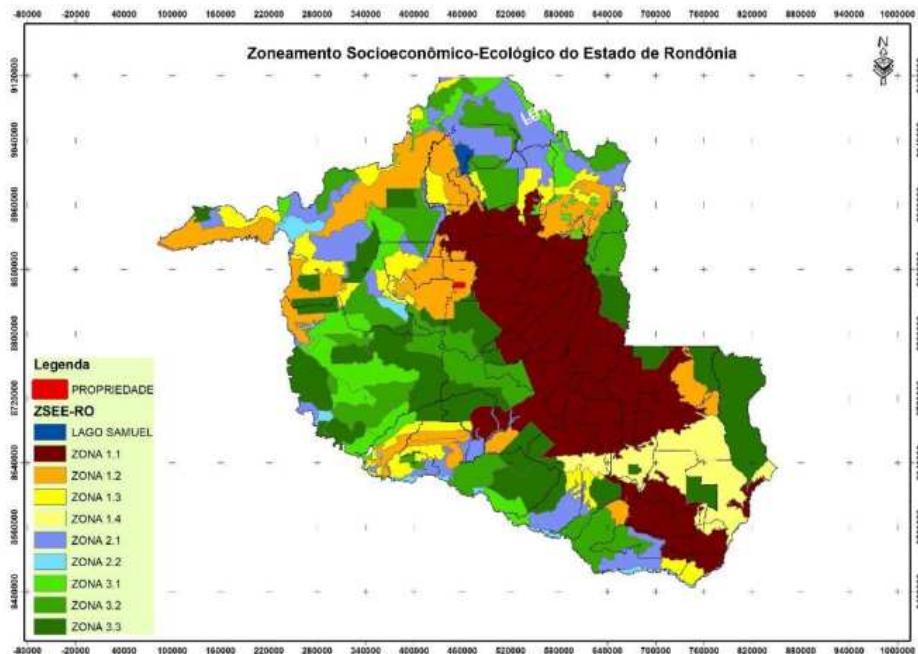


Figura 3: Zoneamento Socioeconômico e Ecológico do Estado de Rondônia.

Para esta subzona foram propostas as seguintes diretrizes:

- Área apropriada para projetos de reforma agrária;
- Estímulo ao incremento da produtividade agropecuária;
- Estímulos para a implantação de técnicas agrícolas modernas;
- Estímulo para a implantação de projetos de irrigação;
- 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.

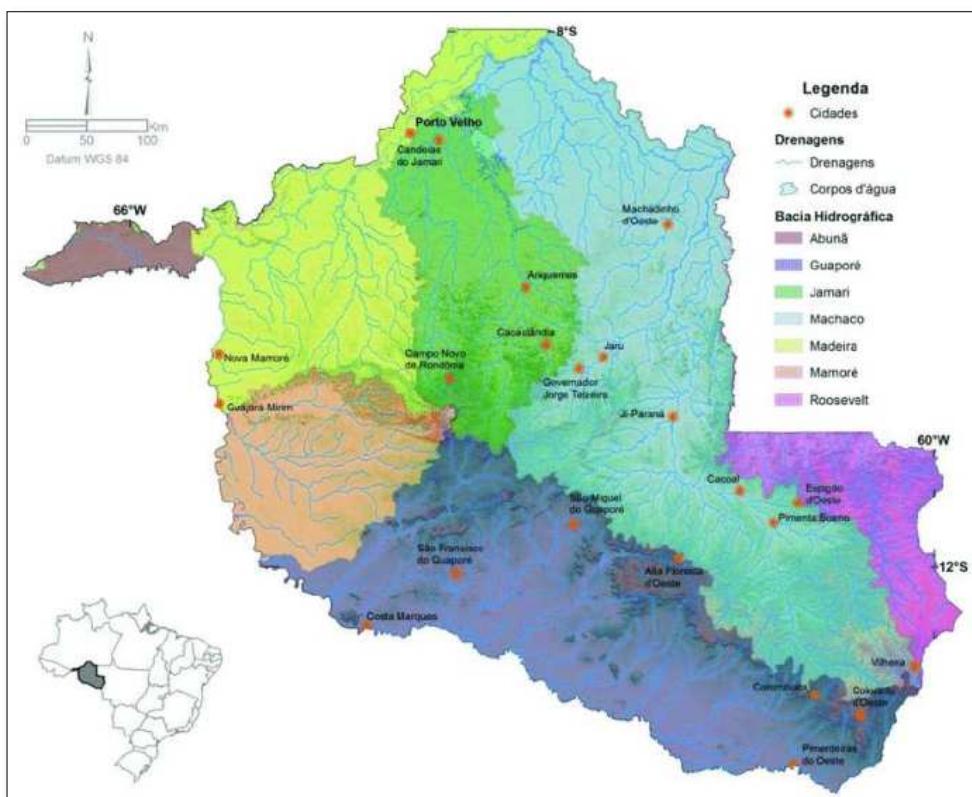


Figura 4: Bacias Hidrográficas de Rondônia.

TOPOGRAFIA

A respeito das características do relevo, no Sul do Estado são encontradas as áreas mais acidentadas. Ao longo do Estado o perfil planaltimétrico 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.

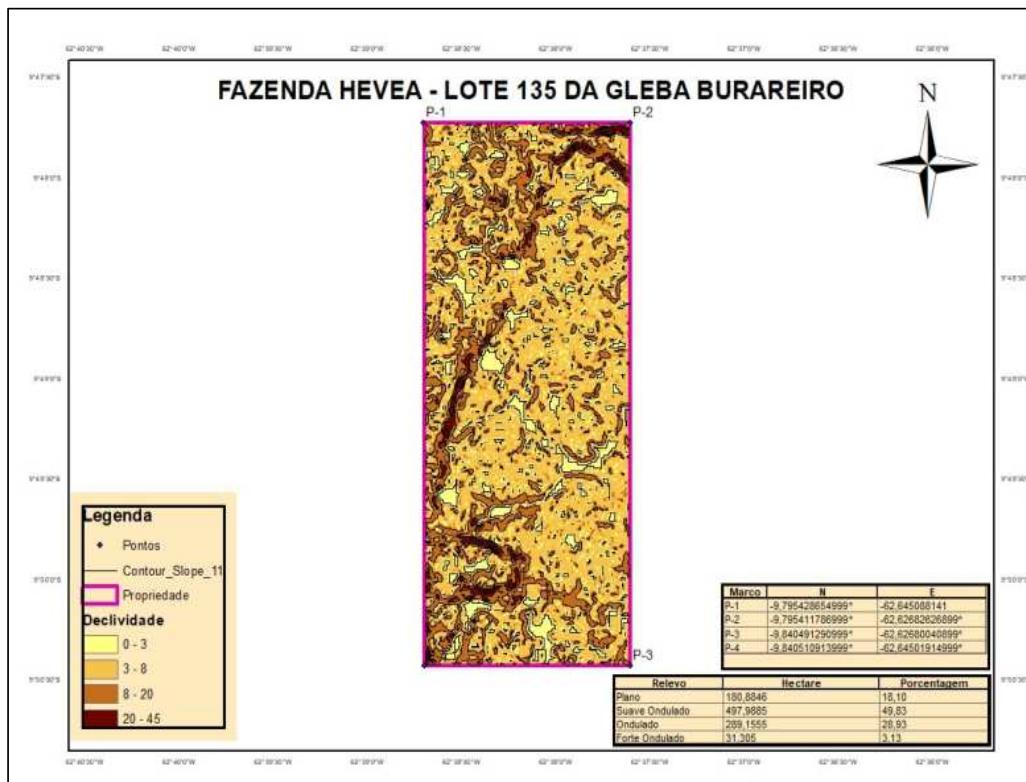


Figura 5: Perfil de elevação do imóvel Fazenda Hevea - Lote 135 da Gleba Burareiro.

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 acaríquara com espaçamento de 03x03 metros, seis fios.	15000	330.000,00
Casa	und	3	de piso de cimento requeimado, dois quartos, sala e cozinha, um banheiro de alvenaria, uma varanda em formato de L, cobertura de telha de Eternit, 10x13 metros.	30.000,00	90.000,00
Barracão	m ²	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	m ²	4	Remangas de madeira cercado com palanque de acari e acaríquara com espaçamento de 2,50x2,50 metros, seis fios de arame liso, 32x68 metros.	4.000,00	16.000,00
Curral	m ²	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	m ²	560	da pecuária de alvenaria, piso de cerâmica, cobertura de telha de Eternit, 03x04 metros.	400,00	224.000,00
TOTAL - BENFEITORIAS					918.080,00

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
TOTAL			1.499.000,40



dHdFMjJVRFFKSnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBODzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 120

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	https://www.mcimoveisrurais.com.br/detalhes-do-imovel/?Sítio-38-Alqueires-Monte-Negro/RO@2383
Contato vendedor	Maycon Clézio Creci 2481



Fazenda à venda, 720000m²

Machadinho D'Oeste - RO — Código: SIV501

Venda

R\$ 2.500.000

Ativa

Ver mais fotos

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	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-com-991-hectares-na-zona-rural-2974795173.html
Contato vendedor	Terra rica negócios



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	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-sítio-machadinho-d-oeste-rondonia-2975292980.html
Vendedor	Maycon Clézio Creci 2481

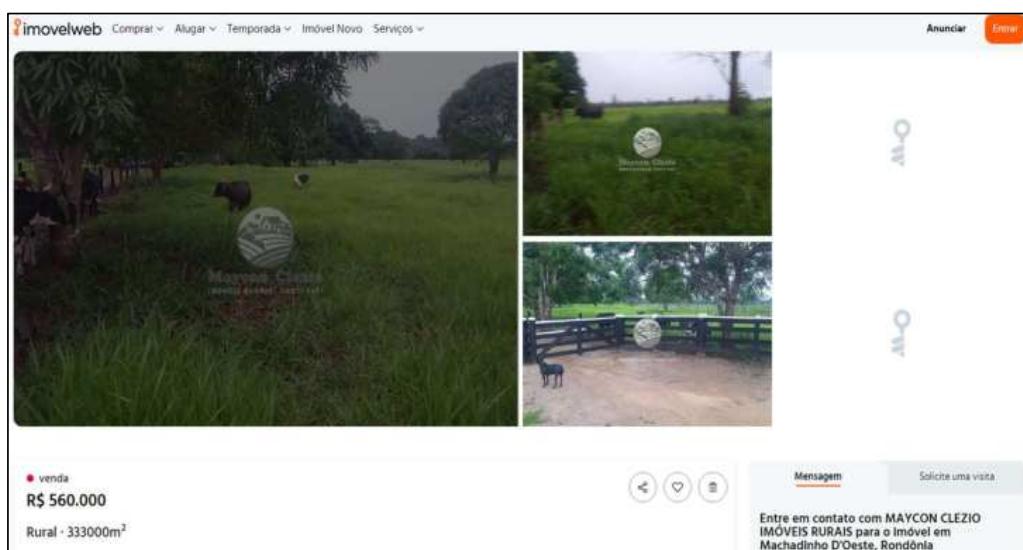


Figura 8. Print do site de divulgação do imóvel.



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. Aterra dupla aptidão.
Link de acesso	https://www.buskaza.com.br/imoveis/19361973-9a8c-438f-995b-b258b1122d5e
Contato vendedor	Imobiliária Ser Mais Creci 2440 J



Fazenda à venda com 2 quartos, 2904000M2

Venda
R\$ 7.200.000

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 aberto12 formado titulada.
Link de acesso	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ven-da-sitio-machadinho-d-oeste-rondonia-2976192149.html
Contato vendedor	Maycon Clézio Creci 2481

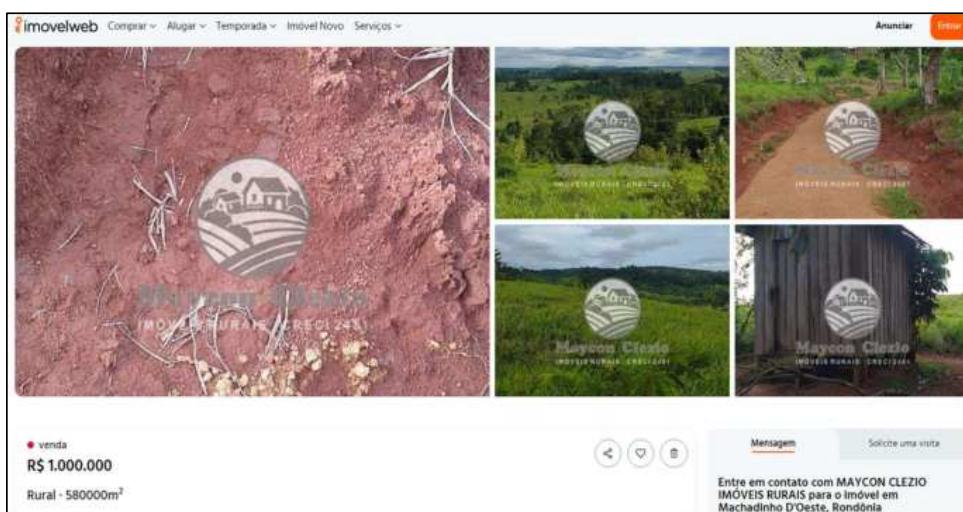


Figura 10. Print do site de divulgação do imóvel.



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		
ÓTIMA	ASFALTADA	0 - 1 h	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



dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXBOdzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 126

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.

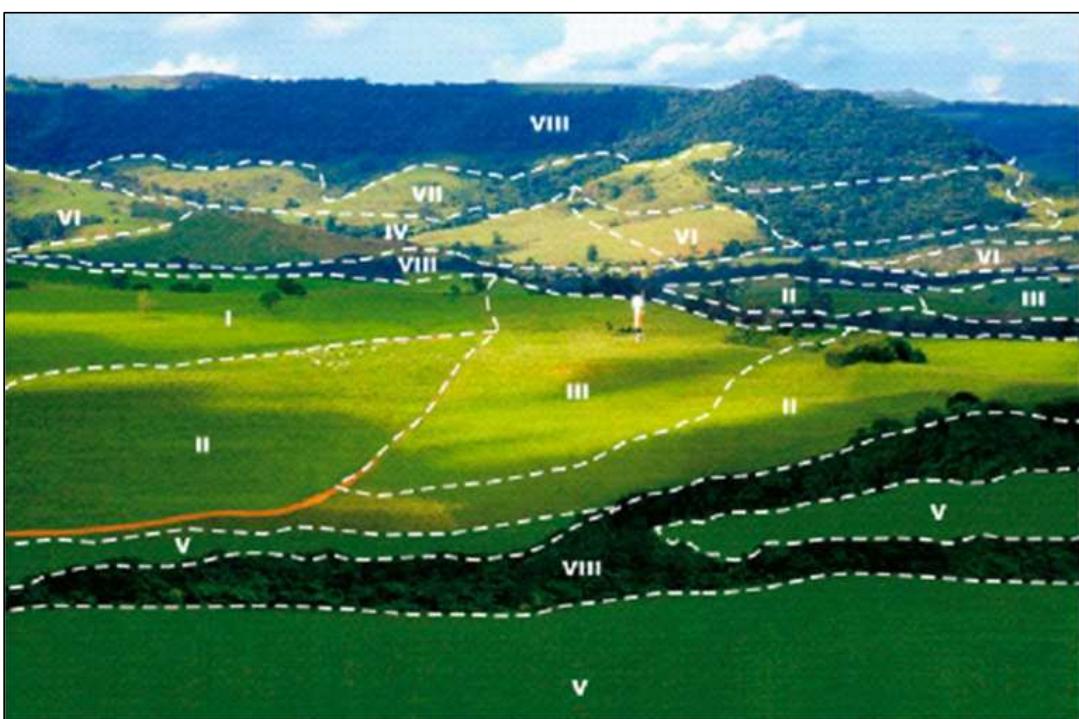


Figura 11 Ilustração das classificações de uso da terra.

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:

LOCALIZAÇÃO E ACESSO	CLASSE DE CAPACIDADE DE USO							
	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			
CLASSE 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



dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGzZFSbW05NXBRYXBODzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 130

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:

Nota Agronômico do Imóvel	0,642204
---------------------------	----------

Intervalo (+20%)	0,834865
Intervalo (-20%)	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:

Amostra	Nota Agronômica	Média	0,7519
1	0,748333		
2	0,720833		
3	0,828899		
4	0,694643		
5	0,766667		

Desvio padrão	0,051
CV (%)	7%

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 agronômica 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.

Amostra	0,64220398					
	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



dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

<https://pjpeg.tjro.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508041407461660000119184031>

Num. 124339659 - Pág. 132

Número do documento: 2508041407461660000119184031

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
Valor Total do Imóvel (VTI)	28.855.098,14

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 Braquiarão, 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 JOSÉ BRAYER BAZZI
Data: 01/07/2025 11:09:03-0300
Verifique em <https://validar.itd.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



dHdFMjJVRFFKSsnRTOFZCQzYrY2tZS2s3QmgxcjBTZTh3aXBVZWpMMVN6QzhWcmR6MnZGZzFSbW05NXBRYXB0dzNHMmhvWGNJeDZVPQ==

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

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

Número do documento: 25080414074616600000119184031

Num. 124339659 - Pág. 135