



Número: **7008329-47.2024.8.22.0002**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**
Órgão julgador: **Ariquemes - 1ª Vara Cível**
Última distribuição : **23/05/2024**
Valor da causa: **R\$ 72.171.194,07**
Assuntos: **Concurso de Credores**
Juízo 100% Digital? **NÃO**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
AGRO-PRODUTIVA COMERCIO DE PRODUTOS AGRICOLAS LTDA (AUTOR)		EUCLIDES RIBEIRO DA SILVA JUNIOR (ADVOGADO) EDUARDO HENRIQUE VIEIRA BARROS (ADVOGADO) ALLISON GIULIANO FRANCO E SOUSA (ADVOGADO) MARCIA NICLODI (ADVOGADO)	
CASTILHO E CIA LTDA - ME (AUTOR)		EDUARDO HENRIQUE VIEIRA BARROS (ADVOGADO) EUCLIDES RIBEIRO DA SILVA JUNIOR (ADVOGADO) ALLISON GIULIANO FRANCO E SOUSA (ADVOGADO)	
RITA DE CASSIA CAVALCANTE CASTILHO (AUTOR)		EUCLIDES RIBEIRO DA SILVA JUNIOR (ADVOGADO) EDUARDO HENRIQUE VIEIRA BARROS (ADVOGADO) ALLISON GIULIANO FRANCO E SOUSA (ADVOGADO)	
ROGERIO CASTILHO (AUTOR)		EUCLIDES RIBEIRO DA SILVA JUNIOR (ADVOGADO) EDUARDO HENRIQUE VIEIRA BARROS (ADVOGADO) ALLISON GIULIANO FRANCO E SOUSA (ADVOGADO)	
VALOR ADMINISTRACAO JUDICIAL - SERVICOS LTDA (ADMINISTRADOR JUDICIAL)		VICTOR ANDRADE COSTA TEIXEIRA (ADVOGADO)	
PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL DO ESTADO DE RONDONIA (TERCEIRO INTERESSADO)			
MPRO - MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE RONDÔNIA (CUSTUS LEGIS)			
WILTON MARTINI FUGIWARA (ADMINISTRADOR JUDICIAL)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
109966837	19/08/2024 20:12	Anexo III - LAUDO DE AVALIAÇÃO - AGRO PRODUTIVA	OUTROS DOCUMENTOS



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E IMÓVEIS

PARA PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL EMPRESARIAL

Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623

1



aUxaa1QyK0IVVzJiMENmVjFCV2F0WEZHUUdUYVQ0VmpLeE9aT1BINHZ4OTIqbU03Q2J0VDNubVM2Q21KZ1piUi9PQIZmR0JIMXFvPQ==

Assinado eletronicamente por: EDUARDO HENRIQUE VIEIRA BARROS - 19/08/2024 20:12:13

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24081920121013800000105550800>

Número do documento: 24081920121013800000105550800



Sumário

1.0. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
2.0. DADOS DAS EMPRESAS E DOS PROPRIETÁRIOS.....	4
3.0. MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS URBANOS.....	11
4.0. RELAÇÃO DOS IMÓVEIS URBANOS.....	21
5.0. FOTOS DOS IMÓVEIS URBANOS	22
6.0. RELAÇÃO DAS BENFEITORIAS	25
7.0. FOTOS DAS BENFEITORIAS	26
8.0. RELAÇÃO DOS VEÍCULOS LEVES E PESADOS.....	31
9.0. FOTOS DOS VEÍCULOS LEVES E PESADOS	33
10.0. RELAÇÃO DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E IMPLEMENTOS	43
11.0. FOTOS DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E IMPLEMENTOS.....	45
12.0. RELAÇÃO DO SETOR ADMINISTRATIVO	48
13.0. FOTOS DO SETOR ADMINISTRATIVO	53
13.1. UNIDADE MATRIZ ARIQUEMES – RO	53
13.2. UNIDADE FILIAL ROLIM DE MOURA – RO	57
13.3. UNIDADE FILIAL CEREJEIRAS - RO	62
14.0. VALOR TOTAL DESTA AVALIAÇÃO	68
15.0. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	68
16.0. CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	69





1.0. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetivando facilitar a compreensão do presente trabalho, esclarecemos a seguir alguns conceitos e definições pertinentes à avaliação de bens e imóveis para um processo de recuperação judicial.

1.1. AVALIAÇÃO – É o trabalho técnico que compreende um conjunto de raciocínios, inspeções e cálculos tendentes a determinar o valor de um bem e/ou imóvel.

1.2. VALOR DE MERCADO – É o preço mais elevado em termos de valores (moeda corrente do País) que um bem ou imóvel alcançaria se exposto a venda num mercado aberto, concedendo-se um tempo razoável para que se encontre um comprador que o adquira com conhecimento de todos os usos para os quais este esteja apto e possa ser utilizado. Frequentemente é referido como preço pelo qual um vendedor desejoso o venderia e um comprador igualmente desejoso o compraria, sendo que nenhum deles estaria sujeito a pressões anormais.

1.3. OBJETIVO

O presente laudo de avaliação tem como objetivo encontrar o valor real e atual de mercado para os bens e imóveis avaliados no município de Ariquemes no estado de Rondônia, composto pela empresa Agro Produtiva comércio de Produtos Agrícolas Ltda que ingressaram com o pedido de recuperação judicial.





2.0. DADOS DAS EMPRESAS E DOS PROPRIETÁRIOS

AUTORES	CNPJ / CPF
	14.010.222/0001-08
AGRO PRODUTIVA COMÉRCIO DE PRODUTOR AGRÍCOLAS LTDA	14.010.222/0002-80
	14.010.222/0003-80
CASTILHO E CIA LTDA	11.695.758/0001-08
ROGÉRIO CASTILHO	170.562.988-18
RITA CÁSSICA CAVALCANTE CASTILHO	721.879.059-34



SR. ROGÉRIO CASTILHO





ESTRELA DO SUL EMP. IMOB. LTDA – AVALIAÇÃO E PERÍCIA



SRA. RITA DE CÁSSIA CAVALCANTE CASTILHO





Talão N. -05- Página 1-1-1

78025319/0001-69

Astorga, Cartório de Registro Civil e Tabelião

Av. Maringá s/nº - Tupinambá

CEP: 78200-000

ASTORGA - PR

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Registro Civil
Distrito de Tupinambá

Comarca de Astorga
Estado do Paraná

Jose Walter de Souza Fortunato
ESCRIVÃO
do Registro Civil, Nascimento, Casamento e Óbito

Neuza Maria Julião Fortunato
Emp. Juazeirópolis

Certidão de Casamento N.º -/ 516 -/

Certifico que às fls. 071 do livro n.º 5-B de Registro de Casamento foi lavrado hoje o assento do matrimônio de -// ROGÉRIO CASTILHO -// -// RITA DE CÁSSIA CAVALCANTE -// -// contraído perante o Juiz de Paz e Casamentos -// CIDADÃO JORGE BRANDOLIM -// at testemunhas constantes do termo

Ela, nascida -ROLÂNDIA- ESTADO DO PARANÁ.-

aos 27 de Setembro de 1.974 profissão - Do comércio.-

domiciliada e residente Neste Município.- filha de -ELIO CASTILHO.-

nascido -Estado do Paraná.-

- TEREZINHA APARECIDA CAVALARI CASTILHO.- nascida -Estado do Paraná.-

domiciliados e residentes - Neste Município de Astorga-Pr.-

Ela nascida - ASTORGA- ESTADO DO PARANÁ.-

aos 30 de Junho de 1.969 profissão - Balconista.-

domiciliada e residente Neste Município.- filha de -MANOEL GOMES CAVALCANTE.-

nascido -Estado do Piauí.-

- MARIA RIBEIRO CAVALCANTE.- nascida -Estado do Piauí.-

domiciliados e residentes - Neste Município de Astorga-Pr.-

a qual possa assinar-se -// RITA DE CÁSSIA CAVALCANTE CASTILHO -// -

O regime adotado é o de -// COMUNHÃO PARCIAL DE BENS -// -

Foram apresentados os documentos a que se refere o Art. 180, números 1-2- 3 e 4.- do Código Civil

Observações -:-:-:-:-

O referido é verdade e dou fé

Tupinambá, 18 de MAIO de 1996.-

Jose Walter de Souza Fortunato
ESCRIVÃO
e Oficial de Registro Civil e Tabelião
Assento de Matrimônio de Tupinambá
Emp. Juazeirópolis
Comarca de Astorga - Pr.

PIRMA

1.º TAF LAPORTS
MAL. FLOREANO, 116
CP 1124 - 2.º

Jose Walter de Souza Fortunato
ESCRIVÃO
CPF: 028.000.000-00

Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623





ESTRELA DO SUL EMP. IMOB. LTDA – AVALIAÇÃO E PERÍCIA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL			
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 14.010.222/0001-08 MATRIZ		COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	
		DATA DE ABERTURA 26/07/2011	
NOME EMPRESARIAL AGRO-PRODUTIVA COMERCIO DE PRODUTOS AGRICOLAS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) AGRO-PRODUTIVA			PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 46.83-4-00 - Comércio atacadista de defensivos agrícolas, adubos, fertilizantes e corretivos do solo			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 46.23-1-06 - Comércio atacadista de sementes, flores, plantas e gramas 46.61-3-00 - Comércio atacadista de máquinas, aparelhos e equipamentos para uso agropecuário; partes e peças 46.32-0-01 - Comércio atacadista de cereais e leguminosas beneficiados 46.11-7-00 - Representantes comerciais e agentes do comércio de matérias-primas agrícolas e animais vivos (Dispensada *) 46.23-1-01 - Comércio atacadista de animais vivos 49.30-2-02 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional 74.90-1-04 - Atividades de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, exceto imobiliários (Dispensada *) 52.11-7-99 - Depósitos de mercadorias para terceiros, exceto armazéns gerais e guarda-móveis 43.13-4-00 - Obras de terraplenagem			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO AV CAPITAO SILVIO		NÚMERO 1981	COMPLEMENTO QUADRAAREA ESPECIAL 01.
CEP 76.870-002	BARRO/DISTRITO SETOR 01	MUNICÍPIO ARIQUEMES	UF RO
ENDEREÇO ELETRÔNICO RITACCASTILHO@GMAIL.COM		TELEFONE (69) 9917-5764	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 26/07/2011	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL RECUPERACAO JUDICIAL		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL 20/06/2024	

AGRO PRODUTIVA – ARIQUEMES - RO

Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623

7



aUxaa1QyK0IVVzJiMENmVjFCV2F0WEZHUUdUYVQVmpLeE9aT1BINHZ4OTIqBU03Q2J0VDNubVM2Q21KZ1piUi9PQIZmR0JIMXFvPQ==
Assinado eletronicamente por: EDUARDO HENRIQUE VIEIRA BARROS - 19/08/2024 20:12:13
<https://pjeptg.tjro.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24081920121013800000105550800>
Número do documento: 24081920121013800000105550800

Num. 109966837 - Pág. 7



ESTRELA DO SUL EMP. IMOB. LTDA – AVALIAÇÃO E PERÍCIA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL			
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 14.010.222/0003-61 FILIAL		COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	
		DATA DE ABERTURA 29/01/2021	
NOME EMPRESARIAL AGRO-PRODUTIVA COMERCIO DE PRODUTOS AGRICOLAS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) AGRO-PRODUTIVA			PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 46.83-4-00 - Comércio atacadista de defensivos agrícolas, adubos, fertilizantes e corretivos do solo			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 43.13-4-00 - Obras de terraplenagem 46.11-7-00 - Representantes comerciais e agentes do comércio de matérias-primas agrícolas e animais vivos 46.23-1-01 - Comércio atacadista de animais vivos 46.23-1-06 - Comércio atacadista de sementes, flores, plantas e gramas 46.32-0-01 - Comércio atacadista de cereais e leguminosas beneficiados 46.61-3-00 - Comércio atacadista de máquinas, aparelhos e equipamentos para uso agropecuário; partes e peças 49.30-2-02 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional 52.11-7-99 - Depósitos de mercadorias para terceiros, exceto armazéns gerais e guarda-móveis 74.90-1-04 - Atividades de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, exceto imobiliários			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO AV NORTE SUL		NÚMERO 3586	COMPLEMENTO *****
CEP 76.940-000	BAIRRO/DISTRITO BEIRA RIO	MUNICÍPIO ROLIM DE MOURA	UF RO
ENDEREÇO ELETRÔNICO FATURAMENTO@AGROPRODUTIVA.COM.BR		TELEFONE (69) 9979-1455	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 29/01/2021	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

AGRO PRODUTIVA – ROLIM DE MOURA - RO

Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623





		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL	
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 14.010.222/0002-80 FILIAL	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL		DATA DE ABERTURA 04/02/2020
NOME EMPRESARIAL AGRO-PRODUTIVA COMERCIO DE PRODUTOS AGRICOLAS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) AGRO-PRODUTIVA			PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 46.83-4-00 - Comércio atacadista de defensivos agrícolas, adubos, fertilizantes e corretivos do solo			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 43.13-4-00 - Obras de terraplenagem 46.11-7-00 - Representantes comerciais e agentes do comércio de matérias-primas agrícolas e animais vivos 46.23-1-01 - Comércio atacadista de animais vivos 46.23-1-06 - Comércio atacadista de sementes, flores, plantas e gramas 46.32-0-01 - Comércio atacadista de cereais e leguminosas beneficiados 46.61-3-00 - Comércio atacadista de máquinas, aparelhos e equipamentos para uso agropecuário; partes e peças 49.30-2-02 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional 52.11-7-99 - Depósitos de mercadorias para terceiros, exceto armazéns gerais e guarda-móveis 74.90-1-04 - Atividades de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, exceto imobiliários			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO AV INDUSTRIAL - A	NÚMERO S/N	COMPLEMENTO LOTE 02/2 QUADRA02 SETOR INDUSTRIAL 07	
CEP 76.997-000	BARRIO/DISTRITO PARQUE INDUSTRIAL CEREJEIRAS	MUNICÍPIO CEREJEIRAS	LÍMITE RO
ENDEREÇO ELETRÔNICO		TELEFONE (69) 9979-1455	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 04/02/2020	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

AGRO PRODUTIVA CEREJEIRAS – RO

Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623





ESTRELA DO SUL EMP. IMOB. LTDA – AVALIAÇÃO E PERÍCIA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL			
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 11.695.758/0001-08 MATRIZ		COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	
DATA DE ABERTURA 15/03/2010			
NOME EMPRESARIAL CASTILHO E CIA LTDA			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****			PORTE ME
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 74.90-1-03 - Serviços de agronomia e de consultoria às atividades agrícolas e pecuárias			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 01.61-0-03 - Serviço de preparação de terreno, cultivo e colheita 01.61-0-99 - Atividades de apoio à agricultura não especificadas anteriormente 16.22-6-02 - Fabricação de esquadrias de madeira e de peças de madeira para instalações industriais e comerciais 16.22-6-99 - Fabricação de outros artigos de carpintaria para construção 16.23-4-00 - Fabricação de artefatos de tanoaria e de embalagens de madeira 16.29-3-01 - Fabricação de artefatos diversos de madeira, exceto móveis 16.29-3-02 - Fabricação de artefatos diversos de cortiça, bambu, palha, vime e outros materiais trançados, exceto móveis 43.13-4-00 - Obras de terraplenagem 47.44-0-02 - Comércio varejista de madeira e artefatos 49.30-2-02 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional 49.30-2-03 - Transporte rodoviário de produtos perigosos 49.30-2-04 - Transporte rodoviário de mudanças 52.12-5-00 - Carga e descarga 77.19-5-99 - Locação de outros meios de transporte não especificados anteriormente, sem condutor 77.31-4-00 - Aluguel de máquinas e equipamentos agrícolas sem operador 77.39-0-99 - Aluguel de outras máquinas e equipamentos comerciais e industriais não especificados anteriormente, sem operador 81.30-3-00 - Atividades paisagísticas			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO AV CAPITAO SILVIO		NÚMERO 1981	COMPLEMENTO SALA 02
CEP 76.870-002	BAIRRO/DISTRITO SETOR 01 - AREA ESPECIAL 05	MUNICÍPIO ARIQUEMES	UF RO
ENDEREÇO ELETRÔNICO RITACASTILHO@GMAIL.COM		TELEFONE (69) 9979-1455	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 15/03/2010	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

CASTILHO E CIA LTDA – ARIQUEMES - RO

Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623

10



aUxaa1QyK0IVVzJiMENmVJFCV2F0WEZHUuUYVQ0VmpLeE9aT1BINHZ4OTIqBU03Q2J0VDNubVM2Q21KZ1piUi9PQIZmR0JIMXFvPQ==

Assinado eletronicamente por: EDUARDO HENRIQUE VIEIRA BARROS - 19/08/2024 20:12:13

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24081920121013800000105550800>

Número do documento: 24081920121013800000105550800

Num. 109966837 - Pág. 10



Matrícula Nº	2633	Data	27 de Outubro de 2009
		Oficial	<i>[Assinatura]</i>

Lote urbano sob nº 24 (vinte e quatro) da quadra nº 04 (quatro), da Planta do Loteamento denominado HILÁRIO DAL'ALBA SCARIOTE, situado neste município e Comarca de Sapezal, Estado de Mato Grosso, com área de 1.800,00 m² (um mil e oitocentos metros quadrados), criado conforme Lei Municipal nº 770/2008, dentro dos limites, metragens e confrontações seguintes: Norte: 60,00 metros com lote 23; Sul: 60,00 metros com Faz. Sapezal; Leste: 30,00 metros com lote 12; Oeste: 20,00 metros com Rua Projetada B.

PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL – MATO GROSSO, pessoa jurídica de direito público, com sede à Rua do Cará, nº 990, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.614.225/0001-09, neste ato, representada por seu Prefeito Municipal em Gestão, Sr. JOÃO CESAR BORGES MAGGI, brasileiro, casado, agricultor, portador do RG nº 3019630 SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 488.209.389-87, residente e domiciliado à Av. Curimba, nº 769, nesta cidade.

MATRÍCULA ANTERIOR: 2477 de 29/05/2009, Livro 02 do Cartório do Registro Geral de Imóveis desta Comarca de Sapezal, Estado de Mato Grosso. Eu, Keila Cristina da Silva, Escrevente Autorizada, DOU FÉ. Emolumentos: Isento de acordo com o art. 1º, da Lei nº 8.485, de 18/05/2006.

R-01/2633 Data: 17/01/2014 Protocolo: 19388 Data: 13/01/2014

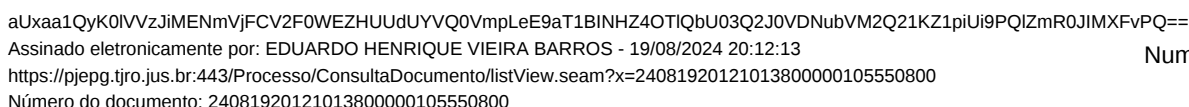
COMPRA E VENDA

Pela Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 09/01/2014, às fls. 021 e vs, do Livro nº 017 - N, do cartório do 2º Ofício desta Comarca pelo preço de RS 14.510,00 (quatorze mil reais e quinhentos e dez reais), pago à vista, o proprietário, **PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL – MATO GROSSO (R-00)**, neste ato representada por sua Prefeita Municipal em gestão, Srª Ilma Grisoste Barbosa, brasileira, divorciada, pedagoga, portadora do RG nº 231.908 SSP/MS, inscrita no CPF/MF sob nº 365.515.891-20, residente e domiciliada na Rua Piapara, nº 1249, centro, nesta cidade, vende a imóvel desta matrícula, a **CASTILHO E CIA LTDA - ME**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua do Piramê nº 890, centro, nesta cidade, neste ato representada por seus sócios administradores Rita de Cassia Cavalcante Castilho, comerciante, portadora do RG nº 36.349.086-3 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 721.879.059-34, e Rogério Castilho, comerciante, portador do RG nº 5.280.013-7 SESP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 170.562.988-18, brasileiros, casados, residentes e domiciliados na Avenida Major Amarante, nº 4775, Apto 104, Residencial Volpato, Vilhena – RO, que neste ato representados por seus procurador Elío Castilho, brasileiro, autônomo, portador do RG nº 385.305-5 SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 131.418.139-49, residente e domiciliado na Rua Piramê nº 890, centro, nesta cidade. Documentos apresentados, aqui arquivados sob controle, (Arq./2633/2014): Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, quitado através do DAM nº 420102, em 20/12/2013, no valor de R\$ 290,20 (duzentos e noventa reais e vinte centavos), junto à Prefeitura Municipal desta cidade, (imóvel este avaliado para fins fiscais em RS 14.510,00); Certidão Negativa De Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 001502013-10001225, emitida via internet, em 22/07/2013, válida até 18/01/2014, pela Previdência Social; Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União sob código de controle da certidão: BF31.6534.E420.63DA, emitida em 05/08/2013, válida 01/02/2014, via Internet pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal, para efeito dos artigos nº 47 e 48, da Lei 8.212 de 24/07/1991, e artigos 257 e 263 do Decreto Lei nº 3.048 de 06/05/1999. Eu, Francieli Teixeira Stephan, Escrevente Autorizada, DOU FÉ.
Emolumentos: RS 330,64.

R-02/2633 Data: 17/07/2014 Protocolo: 20588 Data: 16/07/2014

HIPOTECADULAR

Pela Cédula Crédito Bancário de prefixo e número FMC-P-094-14-0050-6, emitida na cidade de Vilhena - RO, em 15/07/2014, registrada sob nº 3310, às fls. 254/261, do Livro B-60, em 17/07/2014, no Registro de Títulos e Documentos desta Comarca, a devedora, a empresa **AGRO PRODUTIVA COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA**, sediada à Rua Jansen, nº 244 - Cristo Rei, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.010.222/0001-08, na cidade de





Matrícula Nº

2633

Figs.

01

 V_0

Vilhena - RO, representada pelo Sr. Rogério Castilho, inscrito no CPF/MF sob nº 170.562.988-18, pagará até 10/08/2022, ao BANCO DA AMAZONIA S.A., agência de Vilhena - RO, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.902.979/0094-43, Natureza do Programa: FNO - MPE/COMÉRCIO, ou à sua ordem, a quantia de R\$ 649.600,00 (seiscentos e quarenta e nove mil e seiscentos reais), com a finalidade de INVESTIMENTO MISTO, para aplicação na forma do Anexo I "Orçamento/Cronograma de Inversões". Os valores lançados na conta-corrente vinculada ao presente crédito, bem como o saldo devedor daí decorrente terão incidência de encargos financeiros correspondentes à taxa efetiva de juros de 5,30% a.a. (cinco inteiros e trinta centésimos por cento ao ano), com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), calculados a partir da primeira liberação, pelo critério "pro rata" dia, e incorporados mensalmente ao saldo devedor todo dia 10 (dez) e no final de cada mês, no vencimento e na liquidação da dívida. O pagamento será efetuado na Praça de VILHENA, ou onde esta nos for apresentada. O prazo de vencimento desta cédula é de 96 (noventa e seis) meses, incluindo 12 (doze) meses de carência, contados a partir do primeiro dia 10 (dez) seguinte à data de formalização desta Cédula, vencendo-se, portanto, em 10/08/2022. A dívida será paga em 96 (noventa e seis) prestações mensais e sucessivas, correspondendo, cada uma delas, nas datas dos seus respectivos vencimentos, ao resultado da divisão do saldo devedor da dívida, excluídas eventuais parcelas exigidas, pelo número de prestações a resgatar, inclusive a parcela que está sendo paga. A primeira prestação tem vencimento marcado para o dia 10/09/2015 e as demais sempre no dia 10 dos meses subsequentes, vencendo-se a última prestação em 10/08/2022. Em garantia do pagamento do principal, juros (inclusive juros compensatórios e juros moratórios), despesas e multa moratória, a proprietária, a empresa CASTILHO E CIA LTDA - ME (R-01), ofereceu o imóvel desta matrícula em HIPOTECA CEDULAR, à Sociedade Financiadora acima mencionada, avaliado em R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais). Compareceram na referida cédula como Avalistas e respectivos Cônjuges, Sr. Rogério Castilho, inscrito no CPF/MF sob nº 170.562.988-18 e Sr^a. Rita de Cássia Cavalcante Castilho, inscrita no CPF/MF sob nº 721.879.059-34; como Interviente Hipotecante, a empresa Castilho e Cia LTDA ME, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.695.758/0001-08, representada pelo Sr. Rogério Castilho (acima qualificado) e como Fiel Depositário, Sr. Rogério Castilho. Demais cláusulas e condições, conforme especificadas na referida cédula, (Arg/2633/2014). O emitente apresentou Certidão Negativa de Débito nº. 0256/2014, emitida pela Prefeitura Municipal desta Comarca, assinada pela Sr^a Terezinha Apolonia Marca, Chefe Setor de Tributação - Port. 058/2014 e pela Sr^a Luiza Patricia Guilherme - Matrícula nº 1920; Certidão Conjuntiva Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União sob código de controle da certidão: 21DA.AAD6.29A8.B239, emitida em 10/07/2014, válida 06/01/2015, via Internet pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal, para efeito dos artigos nº 47 e 48, da Lei 8.212 de 24/07/1991, e artigos 257 e 263 do Decreto Lei nº 3.048 de 06/05/1999; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros nº 198032014-88888222, expedida via internet, pela Previdência Social, para efeito da Lei 8.212 de 24/07/1991, (alterada pela Lei 10.403 de 08/01/2002), regulamentada pelo Decreto nº 3.048 de 06/05/1999, alterada pelo Decreto 4.862 de 21/10/2003 e Legislação Complementar; Eu, Edson Dantas de Oliveira, Oficial, DOU FÉ. Emol.: R\$ 1.086,60.

Edson Dantas de Oliveira, Oficial, DOU FÉ, Emol.: R\$ 1.086,60.
AV-03/2633 Data: 22/11/2019 Protocolo: 35586 Data: 22/11/2019

VERBACÃO ERRO EVIDENTE

Procedo esta averbação para constar que por um lapso deste Serviço Registral, o registrador constou erroneamente no R-00 a metragem e confrontação seguinte: Oeste: 20,00 metros com a Rua Projetada B, quando a mesma deveria constar Oeste: 30,00 metros com a Rua Projetada B. Eu _____ Edson Dantas de Oliveira, Oficial, DOU FÉ. Nº do Selo:

BHG78966. DDD
RRR
R-04/2633 Data: 31/07/2020 Protocolo: 28/07/2020 Data: 28/07/2020

HIPOTECA CEDULAR

Pela Cédula Crédito Bancário número 094-20/5138-6, emitida na cidade de Vilhena - RO, em 23/07/2020, a emitente é a empresa **AGROPRODUTIVA COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA**, com endereço na Avenida Capitão Silvino, nº 1981, Setor de Grandes

Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saude – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623

12

Num. 109966837 - Pág. 12

<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24081920121013800000105550800>

Número do documento: 24081920121013800000105550800

Matrícula Nº:	2633	Data: 31 de Julho de 2020 Oficial:	02
---------------	------	---------------------------------------	----

[illegible]

R-05/2633	Data: 31/07/2020	Protocolo: 37135	Data: 28/07/2020
-----------	------------------	------------------	------------------

HIPOTECA CEDULAR

Pela Cédula Crédito Bancário Nº 324020, emitida na cidade de Vilhena - RO, em 15/07/2020, a emitente a empresa **AGRO PRODUTIVA COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA.**, com endereço na Avenida Capital Silvío, nº 1981, Setor de Grandes Áreas, Ariquemes - RO, representada pelo Sr. Rogério Castilho e Rita de Cassia Cavalcante Castilho, inscritos no CPF/MF sob nº 170.562.988-18 e CPF/MF sob nº 721.879.059-34, **pagará até 15/08/2022, ao BANCO DA AMAZONIA S.A.**, agência de Vilhena - RO, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.902.979/0094-43, Natureza: ABERTURA DE CRÉDITO EM CONTA CORRENTE - GIRO AMAZONIA COM GARANTIA HIPOTECÁRIA, ou à sua ordem, a quantia de **R\$ 300.000,00**



Matricula Nº:

2633

Fig. 2

02

vo

(trezentos mil reais). Sobre o valor do empréstimo, incidirão juros compensatórios (remuneratórios), mensalmente capitalizados, a taxas efetivas indicadas nos itens 2.5 e 2.6 acima, até o vencimento final desta Cédula, exigíveis de forma integral, já inseridos no valor das parcelas mensais. Além dos encargos previstos nesta Cédula, a EMITENTE autoriza o BANCO DA AMAZONIA S.A. a debitar em sua conta corrente, a título de remuneração sobre serviços, a Tarifa de Abertura de Crédito na concessão do empréstimo e demais tarifas aplicáveis à operação, vigente a época da cobrança, constantes da Tabela de Tarifa de Serviço Bancários – Pessoa Jurídica, que se encontra disponível em qualquer agência do BANCO DA AMAZONIA S.A. A EMITENTE se declara ciente de que tais débitos lhe serão informados no extrato de conta corrente. Em caso de atraso, sobre os valores vencidos até o efetivo pagamento, além dos juros compensatórios (remuneratórios) a taxa aqui contratada, incidirão: a) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês até o trigésimo dia, inclusive; e a partir do trigésimo primeiro dia, juros de mora equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC para títulos federais e; b) multa de 2 % (dois por cento). Os juros previstos no caput serão calculados e debitados no último dia útil de cada mês e na liquidação da dívida, e serão exigidos juntamente com os valores de principal pagos, proporcionalmente aos seus valores nominais. A multa será calculada, nas datas das amortizações, sobre os valores amortizados e, na liquidação da operação, sobre o saldo devedor da operação, e será debitada exigida juntamente com as amortizações ou liquidação da operação. A aplicação da penalidade dar-se-á ainda que o BANCO DA AMAZONIA S.A., não tenha recorrido a meios judiciais para haver o pagamento do que lhe foi devido e independe de notificação ou aviso judicial ou extra, configurando-se direito líquido e certo da infração ou atraso por parte da EMITENTE. Foro - Fica eleito o foro da cidade de emissão desta Cédula, para dirimir qualquer dúvida originada desta Cédula. Em garantia do pagamento do principal, juros (inclusive juros compensatórios e juros moratórios), despesas e multa moratória, a proprietária, a empresa CASTILHO E CIA LTDA – ME (R-01), ofereceu o imóvel desta matrícula em HIPOTECA CEDULAR, à Sociedade Financiadora acima mencionada, avaliado em R\$ 883.000,00 (oitocentos e oitenta e três mil reais). Compareceram na referida cédula como Avalista Sr. Rogério Castilho, inscrito no CPF/MF sob nº 170.562.988-18; Outorga Uxória e Srª Rita de Cássia Cavalcante Castilho, inscrita no CPF/MF sob nº 721.879.059-34; Avalista: Srª Rita de Cássia Cavalcante Castilho e Outorga Marital: Sr. Rogério Castilho e como Terceiro Hipotecante a empresa Castilho e Cia Ltda. ME, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.695.758/0001-08, representada pelo Sr. Rogério Castilho (acima qualificado). Demais cláusulas e condições, conforme especificadas na referida cédula, (Arg./2633/2020). O emitente apresentou Certidão Negativa de Débito nº. 1716/2020; Certidão Conjuntiva Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União sob código de controle da certidão: 9F89.BE4B.6962.3E3F, emitida em 08/05/2020, válida 04/11/2020, via Internet pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal, para efeito dos artigos nº 47 e 48; da Lei 8.212 de 24/07/1991, e artigos 257 e 263 do Decreto Lei nº 3.048 de 06/05/1999. Eu _____, Edson Dantas de Oliveira, Oficial, DOU FE, Eml.: RS 1.491,50, N° do Selo: BKG43005.

☐ Certidão de Inteiro Teor Digital emitida em 30/05/2023, assinada digitalmente.

KEILA CRISTINA DA
SILVA:02263622136

Assinado de forma digital
por KEILA CRISTINA DA
SILVA:02263622136
Dados: 2023.05.30
15:22:13 -04'00'

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Ato de Notas e de Registro
Selo de Controle Digital: BVW16023.
Value: 59,70 + Issqn: 0,00.
Código do Ato: 176, 177.
Código da Serventia: 179



Sala de Controle Digital

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO - MT
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução fiel de **Inteiro Teor desta matrícula**. Tendo como último ato o R-05/2633. A presente certidão tem validade por 30 dias, em conformidade com o artigo 1º, inciso IV, do Decreto Federal nº 93.240, de 09/09/1986. O referido é verdade e dou fé.

SAPEZAL 30/05/2023

Para conferir a origem deste documento acesse www.fimt.ius.br/selos ou efetue a leitura do QR Code.

Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saude – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623

14



aUxaa1QyK0IVVzJiMENmVjFCV2F0WEZHUUdUYVQ0VmpLeE9aT1BINHZ4OTIQbU03Q2J0VDNubVM2Q21KZ1piUi9PQIZmR0JIMXFvPQ==

Assinado eletronicamente por: EDUARDO HENRIQUE VIEIRA BARROS - 19/08/2024 20:12:13

Num. 109966837 - Pág. 14

<https://pje.pq.tiro.ius.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24081920121013800000105550800>

Número do documento: 24081920121013800000105550800

**Livro 2 - Registro Geral****OFÍCIO ÚNICO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
Comarca de Cerejeiras - RondôniaMatrícula Nº **7.334**Ficha Nº **1**Data: **26 de junho de 2014**

IMÓVEL: Lote Urbano nº 02/2 (dois/dois), da Quadra 02 (dois), Parque Industrial Cerejeiras, Setor Industrial 07 (sete), situado na Avenida Industrial A, nesta cidade de Cerejeiras-RO, com a área de 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: **FRENTE:** para a Avenida Industrial "A", medindo 25,00 metros. **FUNDOS:** com o Lote 01, medindo 25,00 metros. **LADO DIREITO:** com o Lote 03, medindo 100,00 metros. **LADO ESQUERDO:** com o Lote 02/1, medindo 100,00 metros. Inscrição Cadastral nº 015.002.002.02.00. **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE CEREJEIRAS, inscrito no CNPJ sob nº 04.914.925/0001-07, pessoa jurídica de direito público, interno, com sede na Avenida das Nações, nº 1919, centro, na cidade de Cerejeiras-RO. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 7063 do Livro 2, deste Serviço Registral, de 04/02/2014. **Prenotação:** nº 25.834, de 09/06/2014. O Oficial - Carlos R. S. Melo

R-1-7.334. Data: 20 de novembro de 2014. **COMPRA E VENDA.** Transmittente: Município de Cerejeiras. **ADQUIRENTE:** AGRO PRODUTIVA COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 14.010.222/0001-08, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Jamari, nº 244, centro, na cidade de Vilhena-RO. **TÍTULO:** Instrumento particular de compra e venda nº 207/2014, datado de 22/09/2014. **PREÇO:** R\$ 6.250,00 (seis mil, duzentos e cinquenta reais). **OBJETO:** o imóvel desta matrícula. Valor venal: R\$ 6.250,00. **Prenotação:** nº 27.228, de 05/11/2014. **Emolumentos:** R\$ 92,97. **Custas:** R\$ 18,59. **Selo digital de fiscalização nº H5AAB31807-A4EB2:** R\$ 0,81. **Total:** R\$ 112,37. O Oficial - Carlos R. S. Melo

R-2-7.334. Data: 17 de setembro de 2015. **HIPOTECA.** Nos termos da escritura pública de abertura de crédito com garantia hipotecária do Tabelionato de Notas de Cerejeiras-RO, Livro 080-N, fls. 082/084, de 10.09.2015, a proprietária AGRO PRODUTIVA COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA, acima qualificada, deu o imóvel desta matrícula em primeiro e especial hipoteca a ADAMA BRASIL S.A, inscrito no CNPJ sob nº 02.290.510/0001-76, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Pedro Antonio de Souza, nº 400, Jardim Eucaliptos, no município de Londrina-PR, em garantia de um crédito rotativo até o limite de R\$ 191.000,00 (cento e noventa e um mil reais), que o credor abriu em favor da devedora, para aquisição de produtos industrializados/comercializados pela credora. A presente hipoteca terá seu término em 20 (vinte) anos, a contar da lavratura desta escritura, ressalvado entretanto, que a hipoteca somente será liberada caso não existam débitos pendentes em nome da devedora perante o credor. Valor atribuído ao imóvel pelas partes: R\$ 191.000,00. **Emolumentos:** R\$ 1.409,62. **Custas:** R\$ 261,92. **Selo digital de fiscalização nº H5AAC32221-D35FA:** R\$ 0,86. **Total:** R\$ 1.672,40. **Prenotação:** nº 29.321, de 10/09/2015. O Oficial - Carlos R. S. Melo

AV-3-7.334. Data: 29 de agosto de 2017. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.** De acordo com autorização de baixa de 19/05/2017, emitida pela Adama Brasil S.A., tendo em vista a liquidação do financiamento, fica cancelado o registro R-2 desta matrícula. **Emolumentos:** R\$ 35,34. **Fuju:** R\$ 7,07. **Fundep:** R\$ 2,65. **Fundimper:** R\$ 2,65. **Fumorpg:** R\$ 2,65. **Selo digital de fiscalização nº H5AAE34804-A4F73:** R\$ 1,02. **Total:** R\$ 51,38. **Prenotação:** nº 33.920, de 28/08/2017. O Oficial - Carlos R. S. Melo

R-4-7.334. Data: 14 de novembro de 2017. **HIPOTECA.** Emissante: AGRO PRODUTIVA COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 14.010.222/0001-08, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Jamari, nº 244, centro, cidade de Vilhena-RO. **Avalistas:**





ESTRELA DO SUL EMP. IMOB. LTDA – AVALIAÇÃO E PERÍCIA

MATRÍCULA

7.334

FOLHA

1v

VERSO

ROGERIO CASTILHO, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 170.562.988-18, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.280.013-7-SSP/PR, residente e domiciliado na Avenida Major Amarantes, nº 4775, apto 104, Bairro: Centro, na cidade de Vilhena - RO, e RITA DE CÁSSIA CAVALCANTE CASTILHO, brasileira, casada, empresária, inscrita no CPF nº 721.879.059-34, portadora da Cédula de Identidade RG nº 36.349.086-3-SSP/SP, residente e domiciliada na Avenida Major Amarantes, nº 4775, apto 104, Bairro: Centro, na cidade de Vilhena - RO. Outorga Uxorária: Rita de Cássia Cavalcante Castilho, CPF nº 721.879.059-34. Outorga Marital: Rogério Castilho, CPF nº 170.562.988-18, acima qualificados. **CREDOR: BANCO DA AMAZÔNIA S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 04.902.979/0094-43, pessoa jurídica de direito misto, com sede cidade de Vilhena - RO. **TÍTULO: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº 244452**, emitida em 06/11/2017, no valor de R\$ 243.500,00 (duzentos e quarenta e três mil e quinhentos reais), pagável em Vilhena - RO, com vencimento em 06/11/2019. Forma de pagamento: 24 parcelas anuais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 06/12/2017 e a última em 06/11/2019. Encargos financeiros: juros a taxa efetiva de 9,77215% ao ano. **GARANTIA**: hipoteca cedular de 1º grau, o imóvel desta matrícula. Valor da avaliação do imóvel: R\$ 691.000,00. Emolumentos: R\$ 2.063,68. Fuju: R\$ 412,73. Fundep: R\$ 154,77. Fundimper: R\$ 154,77. Fundirpge: R\$ 154,77. Selo digital de fiscalização nº H6AAE37219-9F6FC: R\$ 1,02. Total: R\$ 2.941,72. Prenotação: nº 34.482, de 13/11/2017. O Oficial - Carlos R. S. Melo -

R-5-7.334, Data: 26 de junho de 2019. **HIPOTECA**. Emitente: AGRO PRODUTIVA COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 14.010.222/0001-08, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Jamari, nº 244, Centro, cidade de Vilhena-RO. Avalistas: ROGERIO CASTILHO, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 170.562.988-18, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.280.013-7-SSP/PR, residente e domiciliado na Avenida Major Amarantes, nº 4775, apto 104, Bairro: Centro, na cidade de Vilhena - RO, e RITA DE CÁSSIA CAVALCANTE CASTILHO, brasileira, casada, empresária, inscrita no CPF nº 721.879.059-34, portadora da Cédula de Identidade RG nº 36.349.086-3-SSP/SP, residente e domiciliada na Avenida Major Amarantes, nº 4775, apto 104, Bairro: Centro, na cidade de Vilhena - RO. Outorga Uxorária: Rita de Cássia Cavalcante Castilho, CPF nº 721.879.059-34. Outorga Marital: Rogério Castilho, CPF nº 170.562.988-18, acima qualificados. **CREDOR: BANCO DA AMAZÔNIA S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 04.902.979/0094-43, pessoa jurídica de direito misto, com sede cidade de Vilhena - RO. **TÍTULO: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº 094-190138-6**, emitida em 19.06.2019, no valor de R\$ 412.000,00 (quatrocentos e doze mil reais), pagável em Vilhena - RO. Vencimento final em 15.07.2022. Forma de pagamento: Em 35 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 15.09.2019 e a última em 15.07.2022. Encargos financeiros: Terão incidência de encargos mensais, calculados através da Taxa de Juros dos Fundos Constitucionais - TFC, composta pelo Fator de Atualização Monetária - FAM e pelo Componente Prefixado da TFC de 0,023697 para pagamentos realizados até o vencimento (com bônus de adimplência) ou de 0,027878 para pagamentos realizados após o prazo de vencimento. **GARANTIA**: hipoteca cedular de 2º grau, o imóvel desta matrícula. Valor da avaliação do imóvel: R\$ 698.000,00. Foram apresentadas: certidão negativa da PGFN/SRF/nº 1.751, emitida em 05.04.2019; e certidão negativa de tributos municipais nº 322/2019, expedida pela Prefeitura de Cerejeiras, em 23.06.2019. Emolumentos: R\$2.913,40. Fuju: R\$582,68. Fundep: R\$218,50. Fundimper: R\$218,50. Fundirpge: R\$218,50. Selo digital de fiscalização nº H8AAG37568-8D08D: R\$1,08. Total: R\$4.152,66. Prenotação: nº 38.668, de 26/06/2019. A Escrevente Autorizada - Verônica de Souza Lima -

AV-6-7.334, Data: 08 de fevereiro de 2023. **CONSTRUÇÃO**. De acordo com o requerimento do proprietário Agro Produtiva Comércio de Produtos Agrícolas LTDA, de 15/12/2022, procede-se a esta averbação para constar, que no imóvel desta matrícula, situado na Avenida Industrial A, nº 1018, Bairro Alvorada, foi efetuada uma construção em alvenaria tipo comercial, com 670,55 m² (seiscentos e setenta vírgula cinquenta e cinco metros quadrados). Base de cálculo: Tabela SINDUSCON - RO, CUB padrão normal CSL-8 do mês de 12/2022: R\$ 1.892,71 por metro quadrado, totalizando R\$ 1.269.156,69. Foram apresentadas: Habite-se nº 083/2022, de 08/12/2022, expedida pelo Município de Cerejeiras e ART nº 2320228500150048-RO, Responsável Técnico: Evandro Medeiros de Souza,





Livro 2 - Registro Geral

OFÍCIO ÚNICO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Cerejeiras - Rondônia

Matrícula Nº 7.334

Ficha Nº 2

Data: 26 de junho de 2014

CREA: 10964D/RO. Emolumentos: R\$ 2.005,14. Faju: R\$ 401,23. Fundep: R\$ 80,25. Fundimper: R\$ 150,46. Fumorppg: R\$ 60,18. Selo digital de fiscalização nº H6AAM31914-7EF53: R\$ 1,39. Total: R\$ 2.699,65. Prenotação: nº 48.785, de 03/02/2023. A Oficiala Substituta - Verônica de Souza Lima -

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CEREJEIRAS - RO

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - POSITIVA DE ÔNUS

Certifico e dou fé, que de acordo com os termos do Art.19 § 1 de Lei 6015/73, a presente cópia é reprodução autêntica da ficha objeto da **MATRÍCULA Nº 7334**, desta Serventia. Certifico, ainda, que sobre o imóvel objeto da referida matrícula, existe(m) o(s) seguinte(s) ônus: **Hipoteca (R-2 e R-3)**. Cerejeiras/RO: 24/05/2023. Esta certidão é válida por 30 dias (Art 1º, § IV, Decreto nº 93.240/1986). Qualquer rasura ou emenda inutiliza esta certidão. Emolumentos: R\$ 25,94. Custas: Faju: R\$ 5,19. Fundep: R\$ 1,04. Fundimper: R\$ 1,95. Fumorppg: R\$ 0,78. Selo: R\$ 1,39. Total: R\$ 36,29. Dou fé. Nada mais. Escrevente Autorizada Port. 001/2022 de 10/11/2022 - Raquel Farias Ribeiro.

Assinado digitalmente por:

Raquel Farias Ribeiro
Escrevente Autorizada do Registro
de Imóveis de Cerejeiras - RO
Port. 001/2022 de 10/11/2022

RFR

Poder Judiciário - TJRO
Corregedoria Geral de Justiça
Selo Digital de Fiscalização nº
H6AAM063337969C
Consulte a validade em:
<http://www.tjro.jus.br/consultaselo/>



PARTE EM BRANCO





1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DE VILHENA/RO

Yassuko Yokota dos Santos

"Posses todas as coisas naquele que as fortalece." (Filip 4:13)

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Livro 2 de Registro Geral

Matrícula nº: 40.714

Data: 24 de junho de 2014

Ficha nº: 1

Imóvel: Lote Urbano nº 04 (quatro), da Quadra 10 (dez), do Loteamento Residencial Cidade Verde, localizado na cidade de Vilhena - Estado de Rondônia, com as seguintes características: limites e confrontações: área: 636,52 m² (seiscentos e noventa e seis metros quadrados e cinquenta e dois decímetros quadrados). Perímetro de 120,96 m. Data da esquina mais próxima: 45,12 m; Lado: Imper. Ao NORTE (esquerda): com o Lote 03 - (45,00 m), ao SUL (direita): com o Lote 05 - (45,00 m); a LESTE (frente): com a Rodovia BR-174 - (15,00 m) e a OESTE (fundo): com o Lote 23 e parte dos Lotes 22 e 24 - (15,96 m). Proprietária: CIDADE VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 18.750.345/0001-28, com seu Contrato de Constituição da Sociedade Empresária Limitada, datado de 01/08/2013, devidamente registrada na JUCER sob nº 11200621952, em data de 26/08/2013, com sua Segunda Alteração Contratual Contrato Social Consolidado, datado de 11/03/2014, devidamente registrada na JUCER sob o nº 110429725, em data de 24/03/2014, com sede e foro à Rua Afonso Pena, nº 278, Centro, nesta cidade de Vilhena/RO, representada por seus sócios a Sr. JOÃO CARLOS DE FREITAS, brasileiro, casado, empresário e agropecuarista, portador da CI.RG nº 2.106.180-55/PR, inscrito no CPF nº 240.175.589-68, a Sra. MIRIAM DE FREITAS, brasileira, divorciada, pecuarista, portadora da CI.RG nº 8.814.599-8-SSP/SP, inscrita no CPF nº 833.508.538-20 e a Sra. ROSELI DE FREITAS, brasileira, divorciada, pecuarista, portadora da CI.RG nº 10.851.220-55/PR, inscrita no CPF nº 234.911.689-34. Matrícula Anterior sob o número 38.195, no Livro "2", no Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Vilhena/RO. Protocolo nº 63.550, em 26/05/2014, no Livro 1-A, Emolumentos: R\$ 27,89; Custas: R\$ 5,58; Selo digital de fiscalização nº 07AAC33680-28A7E; Total: R\$ 34,28. A Oficial *Yassuko Yokota dos Santos*.

B-1-40.714, em 22 de junho de 2016, **VENDA E COMPRA**, Protocolo nº 73030, em 17/06/2016, no Livro 1-P, Pela Escritura Pública de 14 de junho de 2016, (Livro 187, fls. 064/065), lavrada 1º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas de Vilhena-RO, a proprietária CIDADE VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, representada por seus sócios a Sr. JOÃO CARLOS DE FREITAS, já qualificado, neste ato representado por sua procuradora a Sra. MIRIAM DE FREITAS, já qualificada, conforme procuração lavrada às fls. 155, do livro 469, em 07/08/2014, lavrada no 1º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas de Vilhena-RO e a Sra. MIRIAM DE FREITAS, já qualificada, **VENDEU** o imóvel pelo valor de R\$ 124.281,25 (cento e vinte e quatro mil, duzentos e oitenta e um reais e vinte e cinco centavos), a **AGRO - PRODUTIVA COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA - EPP**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 14.010.222/0001-08, com sua Alteração Contratual nº 03 - Contrato Social Consolidado, datada de 25/04/2015, devidamente registrada na JUCER sob nº 110448234, aos 07/05/2015, com sede na Rua Jamari, nº 244, Centro, nesta cidade de Vilhena/RO, representada por seu sócio a Sr. ROGÉRIO CASTILHO, brasileiro, casado, empresário, portador da CI.RG nº 5.280.013-7-SESP/PR, inscrito no CPF nº 170.562.989-18. Emolumentos: R\$ 1.005,36; Custas: R\$ 201,07; Selo: R\$ 0,25; Selo digital de fiscalização nº 07AAH34799-C2E69; Total: R\$ 1.207,37. A Oficial *Yassuko Yokota dos Santos*.

B-2-40.714, em 14 de julho de 2016, **HIPOTECA**, Protocolo nº 73233, em 11/07/2016, no Livro 1-F, EMITENTE **AGRO PRODUTIVA COMÉRCIO DE PRODUTOS AGRÍCOLAS LTDA - EPP**, já qualificada, representada por ROGÉRIO CASTILHO e RITA DE CÁSSIA CAVALCANTE CASTILHO, AVALISTA e OUTORGA MARITAL: ROGÉRIO CASTILHO, já qualificado, OUTORGA UXÓRIA e AVALISTA: RITA DE CÁSSIA CAVALCANTE CASTILHO, inscrita no CPF nº 721.875.059-34.

CONFIRMAÇÃO VERDE

1-1





ESTRELA DO SUL EMP. IMOB. LTDA – AVALIAÇÃO E PERÍCIA

FINANCIADOR: BANCO DA AMAZÔNIA S.A., inscrito no CNPJ sob nº 04.902.979/0094-43, agência de Vilhena/RO. Valor: R\$ 172.000,00 (cento e setenta e dois mil reais). **ENCARGOS FINANCEIROS:** Os valores lançados na conta-corrente vinculada ao presente crédito, bem como o saldo devedor daí decorrente terão incidência de encargos financeiros correspondentes à taxa efetiva de JUROS de 15,89% a.a. (quinze inteiros e oito e nove centésimos por cento ao ano), conforme estabelece a Resolução CMN nº 4.470/2016 e suas alterações, e Art. 1º da Lei nº 10.177, de 12/01/2001, com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), calculados a partir da primeira liberação, pelo critério "pro rata" dia, e incorporados mensalmente ao saldo devedor todo dia 10 (dez) e no final de cada mês, no vencimento e na liquidação da dívida. **LOCAL DE PAGAMENTO:** O pagamento será efetuado na Praça de Vilhena ou onde esta for apresentada. **FORMA DE PAGAMENTO:** em 34 (trinta e quatro), prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 10 de outubro de 2016 e a última em 10 de julho de 2019. **GARANTIA:** Em PRIMEIRA ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA CEDULAR o imóvel objeto da presente matrícula, com todas as benfeitorias, acessões e acessórios, avaliado em conjunto em R\$ 224.418,74 (duzentos e vinte e quatro mil, quatrocentos e dezoito reais e setenta e quatro centavos). Título: Cédula de Crédito Bancário nº 094-16/7023-6, emitida em 08 de julho de 2016, na cidade de Vilhena/RO. Emolumentos: R\$ 1.302,61; Custas: R\$ 280,52; Selo: R\$ 0,95; Selo digital de fiscalização nº G7AAH36201-OCAE4. Total: R\$ 1.564,08. A Oficial Substituta *Rafaela Yokota dos Santos*.

1º REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE VILHENA/RO CERTIDÃO

A presente certidão, extraída por processo reprográfico, foi expedida de acordo com o Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, estando de conformidade com o original arquivado nesta Serventia. Certifico que o imóvel objeto da presente Certidão encontra-se gravado com o seguinte ônus: Hipoteca no R.2. Conforme Decreto 93.240, Art. 1º, IV, de 08/09/1988, válida por 30 dias.

Vilhena/RO, 19 de agosto de 2020. Emolumentos: do Oficial: R\$ 20,97; FJUI: R\$ 4,19; FUNDEP: R\$ 0,84; FUNDIMPER: R\$ 1,57; FUMORPEG: R\$ 0,63; Selo: R\$ 1,12; Total: R\$ 29,32.

Marinete Caetano de Silva, A Escrevente Autorizada

As Certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas eletronicamente pela plataforma: <https://www.registroimoveis.ro.gov.br>

Foro Judiciário - TJRO
Corregedoria Geral da Justiça Selo
Digital de Fiscalização nº
G7AAP34385A1199

Confira a validade em www.tjro.jus.br/consultaselo





ESTRELA DO SUL EMP. IMOB. LTDA – AVALIAÇÃO E PERÍCIA

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DE VILHENA/RO

Yassuko Yokota dos Santos

"Faz-se todas as coisas naquilo que se entalouca." (Filipe 4:13)

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Livro 2 de Registro Geral

Matrícula nº: 40.733

Data: 24 de junho de 2014

Ficha nº: 3

Imóvel: Lote Urbano nº 23 (vinte e três), da Quadra 16 (dez), do Loteamento Residencial Cidade Verde, localizado na cidade de Vilhena - Estado de Rondônia, com as seguintes características: limites e confrontações: área: 240,15 m² (duzentos e quarenta metros quadrados e quinze decímetros quadrados); Perímetro de 54,02 m. Dista da esquina mais próxima: 48,84 m) Lado: Par; Ao NORTE (direita): com o Lote 24 - (20,00 m); ao SUL (esquerda): com o Lote 22 - (20,00 m); a LESTE (fundo): com parte do Lote 04 - (11,85 m) e a OESTE (frente): com a Rua Cidade Verde - (12,17 m). Proprietária: CIDADE VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 18.750.345/0001-28, com seu Contrato de Constituição da Sociedade Empresária Limitada, datado de 01/08/2013, devidamente registrada na JUCER sob nº 11200821962, em data de 26/08/2013, com sua Segunda Alteração Contratual Contrato Social Consolidado, datado de 11/03/2014, devidamente registrada na JUCER sob nº 110429728, em data de 24/03/2014, com sede e foro à Rua Afonso Pena, nº 278, Centro, nesta cidade de Vilhena/RO, representada por seus sócios o Sr. JOÃO CARLOS DE FREITAS, brasileiro, casado, empresário e agropecuarista, portador da CI.RG nº 2.105.180-SSP/PR, inscrito no CPF nº 240.175.589-68, e Sra. MIRIAM DE FREITAS, brasileira, divorciada, pecuarista, portadora da CI.RG nº 6.814.589-8-SSP/SP, inscrita no CPF nº 833.508.538-20 e a Sra. ROSELI DE FREITAS, brasileira, divorciada, pecuarista, portadora da CI.RG nº 10.851.220-SSP/PR, inscrita no CPF nº 234.911.089-34. Matrícula Anterior sob o número 35.195, no Livro "2", no Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Vilhena/RO, Protocolo nº 83.550, em 29/05/2014, no Livro 1-A, Emolumentos: R\$ 27,69; Custas: R\$ 5,58; Selo: R\$ 0,81; Selo digital de fiscalização nº G7AAC33899-33833; Total: R\$ 34,28. A Oficial *Yassuko Yokota dos Santos*.

B-1-40.733, em 18 de maio de 2015. **VENDA E COMPRA**, Protocolo nº 69091, em 11/05/2015, no Livro 1-O, Pela Escritura Pública de 08 de maio de 2015, (Livro 172, fls. 007), lavrada no Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas de Vilhena-RO, a proprietária CIDADE VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, representada por seus sócios o Sr. JOÃO CARLOS DE FREITAS, já qualificado, neste ato representado por sua procuradora a Sra. MIRIAM DE FREITAS, já qualificada, conforme procuração lavrada às fls. 155; Livro 459, em 07/08/2014, no Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas de Vilhena-RO e a Sra. MIRIAM DE FREITAS, já qualificada, **VENDEU** o imóvel pelo valor de R\$ 31.375,84 (trinta e um mil, trezentos e setenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos), sendo que o valor para base de cálculo do ITR é de R\$ 31.699,50 (trinta e um mil, seiscentos e noventa e nove reais e oitenta centavos); e **AGRO PRODUTIVA COMERCIO DE PRODUTOS AGRICOLAS LTDA - EPP**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 14.010.222/0001-08, com sua Segunda Alteração Contratual - Contrato Social Consolidado, datada de 26/02/2014, devidamente registrada na JUCER sob nº 110429861, aos 21/03/2014, com sede na Rua Jamari, nº 244, Centro, nesta cidade de Vilhena/RO, representada por seu sócio o Sr. ROGERIO CASTILHO, brasileiro, casado, empresário, portador da CI.RG nº 5.280.013-7-SSP/PR, inscrito no CPF nº 170.552.988-18. Emolumentos: R\$ 279,67; Custas: R\$ 35,91; Selo: R\$ 0,88; Selo digital de fiscalização nº G7AAE38594-7F8F2; Total: R\$ 336,34. A Oficial *Yassuko Yokota dos Santos*.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VILHENA/RO

CERTIDÃO

A presente certidão, extraída por processo reprográfico, foi expedida de acordo com o Art. 19, § 1º da Lei 5.015/73, estando de conformidade com o original arquivado nesta Serventia. Certifico que o imóvel objeto da presente Certidão encontra-se LIVRE E DESEMPAÇADO DE QUALQUER ÔNUS REAIS, LEGAIS E CONVENCIONAIS. Conforme Decreto 60.240, Art. 4º, IV, de 09/09/1990, válida por 90 dias. Vilhena/RO, 19 de agosto de 2020. Emolumentos: do Oficial: R\$ 29,97; FUIV: R\$ 4,19; FUNDER: R\$ 0,84; FUNDIMPR: R\$ 1,57; FUNDORPEG: R\$ 0,63; Selo: R\$ 1,12. Total: R\$ 29,32.

Mariete Carliano da Silva, A Escrevente Autorizada

As Certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas eletronicamente pela plataforma: <https://www.registrocinaveis.org.br>

Poder Judiciário - TIBO
Cartório Geral da Justiça Selo
Digital de Fiscalização nº
G7AAP3428638304

Confira a validade em www.tro.jus.br/consultaselo



Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623

20



aUxaa1QyK0IVVzJiMENmVJFCV2F0WEZHUUdUYVQVmpLeE9aT1BINHZ4OTIbU03Q2J0VDNubVM2Q21KZ1piUi9PQIZmR0JIMXfVpQ==
Assinado eletronicamente por: EDUARDO HENRIQUE VIEIRA BARROS - 19/08/2024 20:12:13
<https://pjepeg.tro.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24081920121013800000105550800>
Número do documento: 24081920121013800000105550800

Num. 109966837 - Pág. 20



4.0. RELAÇÃO DOS IMÓVEIS URBANOS

IMÓVEIS URBANOS - AGRO PRODUTIVA					
ITENS	DESCRIÇÃO	MAT.	ÁREA M²	MUNICÍPIO	VALOR
1	LOTE URBANO SOB Nº 24 DA QUADRA Nº 04, DA PLANTA DO LOTEAMENTO DENOMINADO HILÁRIO DAL'ALBA SCARIOTE.	2.633	1800,00	SAPEZAL - MT	R\$ 1.512.000,00
2	LOTE URBANO Nº 02/2 DA QUADRA 02, PARQUE INDUSTRIAL CEREJEIRAS, SETOR INDUSTRIAL 07, SITUADO NA AVENIDA INDUSTRIAL A.	7.334	2500,00	CEREJEIRAS - RO	R\$ 1.646.400,00
3	LOTE URBANO Nº 04 DA QUADRA 10, DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL CIDADE VERDE.	40.714	696,52	VILHENA - RO	R\$ 682.589,60
4	LOTE URBANO Nº 23 DA QUADRA 10, DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL CIDADE VERDE.	40.733	240,15	VILHENA - RO	R\$ 235.347,00
VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS		5236,67		R\$	4.076.336,60





5.0. FOTOS DOS IMÓVEIS URBANOS



LOTE URBANO SOB Nº 24 – SAPEZAL - MT



LOTE URBANO Nº 04 RESIDENCIAL CIDADE VERDE – VILHENA – RO





ESTRELA DO SUL EMP. IMOB. LTDA – AVALIAÇÃO E PERÍCIA



LOTE URBANO Nº 04 RESIDENCIAL CIDADE VERDE – VILHENA – RO

Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623





ESTRELA DO SUL EMP. IMOB. LTDA – AVALIAÇÃO E PERÍCIA



MATRÍCULA 7.334 COM ÁREA 2.500,00 M²

FILIAL CEREJEIRAS – RO

Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623

24



aUxaa1QyK0IVVzJiMENmVjFCV2F0WEZHUUdUYVQ0VmpLeE9aT1BINHZ4OTIqbU03Q2J0VDNubVM2Q21KZ1piUi9PQIZmR0JIMXFvPQ==
Assinado eletronicamente por: EDUARDO HENRIQUE VIEIRA BARROS - 19/08/2024 20:12:13
<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24081920121013800000105550800>
Número do documento: 24081920121013800000105550800

Num. 109966837 - Pág. 24



6.0. RELAÇÃO DAS BENFEITORIAS

BENFEITORIAS - AGRO PRODUTIVA					
ITENS	DESCRIÇÃO	M²	R\$ M²	UNIDADE	VALOR
1	DEPÓSITO DE ALVENARIA EM BLOCOS DE CIMENTO, COM PISO DE CIMENTO E TELHAS DE ZINCO COM CONJUNTO DE PLACAS SOLARES - EDÍCULA COM CHURRASQUEIRA, PIA E BANCADA (ÁREA DE CONVIVÊNCIA).	670,55	R\$ 2.002,95	CEREJEIRAS - RO	R\$ 1.343.078,12
2	ESCRITÓRIO CONSTRUÍDO PARTE EM CONTAINER E ALVENARIA, COM PISO EM PORCELANA, PORTAS EM MADEIRA, JANELA, TELHADO FEITO EM LAGE.	151,44	R\$ 1.998,06		R\$ 302.586,21
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ 1.645.664,33	

Pesquisado em agosto de 2024; <http://www.cub.org.br/>;
<http://www.cub.org.br/projetos-padrao>; Custo unitário básico de construção;





7.0. FOTOS DAS BENFEITORIAS



FILIAL DE CEREJEIRAS - RO





FILIAL CEREJEIRAS – RO – ESCRITÓRIO EM CONTEINER





ESTRELA DO SUL EMP. IMOB. LTDA – AVALIAÇÃO E PERÍCIA



DEPÓSITO COM PLACAS SOLARES - FILIAL DE CEREJEIRAS - RO

Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623





ESTRELA DO SUL EMP. IMOB. LTDA – AVALIAÇÃO E PERÍCIA



Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623

29



aUxaa1QyK0IVVzJiMENmVjFCV2F0WEZHUUdUYVQ0VmpLeE9aT1BINHZ4OTIqbU03Q2J0VDNubVM2Q21KZ1piUi9PQIZmR0JIMXFvPQ==
Assinado eletronicamente por: EDUARDO HENRIQUE VIEIRA BARROS - 19/08/2024 20:12:13
<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24081920121013800000105550800>
Número do documento: 24081920121013800000105550800

Num. 109966837 - Pág. 29



Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623





8.0. RELAÇÃO DOS VEÍCULOS LEVES E PESADOS

VEÍCULOS LEVES E PESADOS - AGRO PRODUTIVA					
ITENS	DESCRIÇÃO	PLACA	MARCA	ANO	VALOR
1	FIESTA HA 1.5L S FLEX	NDA2207	FORD	2014	R\$ 36.616,00
2	STRADA ENDURANCE CS 1.4 PLUS	RSU7H75	FIAT	2022	R\$ 73.160,00
3	STRADA ENDURANCE CS 1.4 PLUS	RSU7H65	FIAT	2022	R\$ 73.160,00
4	STRADA ENDURANCE CS 1.4 PLUS	RSV8J25	FIAT	2022	R\$ 73.160,00
5	STRADA ENDURANCE CS 1.4 PLUS	RSV8J15	FIAT	2022	R\$ 73.160,00
6	STRADA ENDURANCE CS 1.4 PLUS	RSZ5B48	FIAT	2022	R\$ 73.160,00
7	STRADA ENDURANCE CS 1.4 PLUS	RSZ5B58	FIAT	2022	R\$ 73.160,00
8	STRADA ENDURANCE CS 1.4 PLUS	QTB0C61	FIAT	2023	R\$ 75.653,00
9	CAMINHONETE RANGER XLS CD 2.2 4X4	RSY8J67	FORD	2022	R\$ 164.521,00
10	CAMINHONETE RANGER XLS CD 2.2 4X4	RSV3J18	FORD	2022	R\$ 164.521,00
11	CAMINHONETE RANGER XLS CD 2.0 D4A	RSU5F92	FORD	2024	R\$ 224.163,00
12	SEMI REBOQUE SR ABERTA G2D093 GRANELEIRO	RSY5D47	GUERRA	2022/ 2023	R\$ 215.000,00
13	SEMI REBOQUE SR ABERTA G2D093 GRANELEIRO	RSZ7A26	GUERRA	2022/ 2023	R\$ 215.000,00
14	SEMI REBOQUE SR ABERTA G2T093 GRANELEIRO	RSZ7A76	GUERRA	2022/ 2023	R\$ 215.000,00
15	SEMI REBOQUE SR ABERTA G2T093 GRANELEIRO	RSY5C87	GUERRA	2022/ 2023	R\$ 215.000,00
16	SEMI REBOQUE SRF 2CA GRANELEIRA	RSU0E62	FACCHINI	2023/ 2023	R\$ 223.000,00





ESTRELA DO SUL EMP. IMOB. LTDA – AVALIAÇÃO E PERÍCIA

17	SEMI REBOQUE SRF 2CA GRANELEIRA	RSU0E72	FACCHINI	2023/ 2023	R\$ 223.000,00
18	SEMI REBOQUE SRF 2CA GRANELEIRA	QT15G92	FACCHINI	2023/ 2023	R\$ 223.000,00
19	SEMI REBOQUE SRF 2CA GRANELEIRA	QT14J02	FACCHINI	2023/ 2023	R\$ 223.000,00
20	SEMI REBOQUE SRF 2CA GRANELEIRA	QTD3A63	FACCHINI	2023/ 2023	R\$ 223.000,00
21	SEMI REBOQUE SRF 2CA GRANELEIRA	QTD3A73	FACCHINI	2023/ 2023	R\$ 223.000,00
22	SEMI REBOQUE SRF 2CA GRANELEIRA	RSZ2I65	FACCHINI	2023/ 2023	R\$ 223.000,00
23	SEMI REBOQUE SRF 2CA GRANELEIRA	RSZ2I55	FACCHINI	2023/ 2023	R\$ 223.000,00
24	SEMI REBOQUE SR DOLLY D2S059	RSY5D17	GUERRA	2022/ 2023	R\$ 145.000,00
25	SEMI REBOQUE SR DOLLY D2S059	RSZ6J76	GUERRA	2022/ 2023	R\$ 145.000,00
26	RODOTREM GRANELEIRO RF DL DOLLY	RSU0F12	FACCHINI	2023/ 2023	R\$ 259.000,00
27	RODOTREM GRANELEIRO RF DL DOLLY	QT16I62	FACCHINI	2023/ 2023	R\$ 259.000,00
28	RODOTREM GRANELEIRO RF DL DOLLY	RSZ2I75	FACCHINI	2023/ 2023	R\$ 259.000,00
29	RODOTREM GRANELEIRO RF DL DOLLY	QTD3A93	FACCHINI	2023/ 2023	R\$ 259.000,00
30	CAMINHÃO TRATOR FH 540 6X4T	RSY6B27	VOLVO	2022/ 2022	R\$ 793.022,00
31	VM 330 8X2R	QTB7D83	VOLVO	2022/ 2022	R\$ 793.022,00
32	CAMINHÃO TRATOR FH 540 6X4T	RSY6I37	VOLVO	2022/ 2022	R\$ 793.022,00
33	CAMINHÃO TRATOR XF FTT 530 SUPER SPACE CAB.	QTJ5D12	DAF	2023/ 2023	R\$ 646.346,00
34	CAMINHÃO TRATOR XF FTT 530 SUPER SPACE CAB.	QTJ5D82	DAF	2023/ 2023	R\$ 646.346,00
35	CAMINHÃO TRATOR XF FTT 530 SUPER SPACE CAB.	QTJ5D52	DAF	2023/ 2023	R\$ 646.346,00
36	CAMINHÃO TRATOR R540 A6X4	RSV0F88	SCANIA	2021/ 2022	R\$ 744.255,00
VALOR TOTAL DOS VEÍCULOS				R\$	10.136.793,00





9.0. FOTOS DOS VEÍCULOS LEVES E PESADOS



FIESTA NDA2207



STRADA RSZ5B58



STRADA RSU7H65



STRADA QTB0C61





ESTRELA DO SUL EMP. IMOB. LTDA – AVALIAÇÃO E PERÍCIA



STRADA RSV8J25



STRADA RSU7H75



STRADA RSZ5B48

Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623





STRADA RSV8J15



RANGER RSV3J18



RANGER RSY8J67





RANGER RSU5F92



VM 330 QTB7D83





ESTRELA DO SUL EMP. IMOB. LTDA – AVALIAÇÃO E PERÍCIA



FACCHINI RSZ2165



FACCHINI RSZ2155



SCANIA RSV0F88



FACCHINI RSZ2175



FACCHINI QTD3A63



FACCHINI QTD3A73

Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623





ESTRELA DO SUL EMP. IMOB. LTDA – AVALIAÇÃO E PERÍCIA



DAF QTJ5D52



FACCHINI QTD3A93



FACCHINI QTI4J02



DAF QTJ5D82



VOLVO RSY6B27

Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623





DAF QTJ5D12



GUERRA RSZ7A76



FACCHINI RSU0E72



FACCHINI RSU0E62





FACCHINI RSU0F12



GUERRA RSY5C87



GUERRA RSY5D47



GUERRA RSY5D17





ESTRELA DO SUL EMP. IMOB. LTDA – AVALIAÇÃO E PERÍCIA



FACCHINI QTI6162



FACCHINI QTI5692



VOLVO RSY6137

Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623





GUERRA RSZ6J76



GUERRA RSZ7A26





10.0. RELAÇÃO DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E IMPLEMENTOS

MÁQUINAS, IMPLEMENTOS E EQUIPAMENTOS - AGRO PRODUTIVA				
ITENS	DESCRIÇÃO	MARCA	ANO	VALOR
1	EMPILHADEIRA COMBUSTÃO AUTOPROPULSADA SERIE 8FG 25B-16921	TOYOTA	2020	R\$ 165.000,00
2	EMPILHADEIRA COMBUSTÃO AUTOPROPULSADA 32 8FG 30FS - 3 TONELADAS	TOYOTA	2021	R\$ 170.000,00
3	PLANTADEIRA ULTRA, 13 LINHAS	TATU	2022	R\$ 215.000,00
4	PLANTADEIRA PST4 FLEX, 11 LINHAS	TATU	2008	R\$ 62.000,00
5	ESCARIFICADOR FOX KS 13H	STARA	2016	R\$ 120.000,00
6	TRATOR AGRÍCOLA 7630, 4X4, PNEUS 23X30	NEW HOLLAND	2004	R\$ 180.000,00
7	TRATOR 5630	NEW HOLLAND	1998	R\$ 160.000,00
8	TRATOR PULVERIZADOR 4720	JOHN DEERE	2020	R\$ 1.150.000,00
9	BALANÇA ELETRÔNICA			R\$ 18.406,92
10	CARRINO DE TRANSPORTE DE CARGA	AÇO		R\$ 941,71
11	RELÓGIO DE PONTO INFOR HENRY			R\$ 2.200,00
12	CALCÁRIO MAXIMUS 12.000 T - CARRETA CALCALHADEIRA	JAN	2020	R\$ 180.000,00
13	CONJUNTO LEVANTE FRONTAL PAD 750, PRATA	STARA	2014	R\$ 45.000,00
14	CALCAREADEIRA TATU DCA² MC 5.500	TATU MARCHESAN		R\$ 56.906,89





ESTRELA DO SUL EMP. IMOB. LTDA – AVALIAÇÃO E PERÍCIA

15	COMPRESSOR DE AR 20/350 5.5HP (SEM MOTOR, SOMENTE TANQUE)	WAYNE	1996	R\$	6.242,84
16	PALETEIRA MANUAL			R\$	3.301,41
17	LAVADORA DE ALTA PRESSÃO COMBATE TURBO 2600	WAP		R\$	997,00
18	ROÇADEIRA PARA TRATOR AGRALE			R\$	7.530,00
19	CARRETA BASCULANTE DE MADEIRA PARA TRATOR RODAGEM DUPLA			R\$	23.000,00
20	GUINCHO BIG BAG PARA TRATOR COM RODAS VERMELO	HORSE MACHINE		R\$	31.270,00
21	GUINCHO BIG BAG COM RODAS PRETO	HORSE MACHINE		R\$	23.900,00
VALOR TOTAL DOS MAQ. IMP. EQ.				R\$	2.621.696,77

O presente laudo de avaliação contém essencialidade de bens de capital que tem o objetivo de demonstrar a importância das funcionalidades incorporadas em um conjunto dos ativos não circulantes. São aqueles bens considerados imprescindíveis para que a empresa em recuperação que possa exercer a sua atividade econômica.

De acordo com o art. 6º, § 4º, da Lei n. 11.101/2005, compete ao juízo da recuperação judicial dispor acerca da essencialidade dos bens para a manutenção da atividade econômica da empresa, mesmo que se trate de alienação fiduciária em garantia, que não estaria sujeita aos efeitos da recuperação judicial (art. 49, § 3º).

Os veículos leves e pesados, máquinas, equipamentos e implementos foram pesquisados em julho deste ano, referenciados por:

<https://veiculos.fipe.org.br>

<https://www.tratoresecolheiteiras.com.br>

<https://www.caminhoesecarretas.com.br>





11.0. FOTOS DAS MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E IMPLEMENTOS





ESTRELA DO SUL EMP. IMOB. LTDA – AVALIAÇÃO E PERÍCIA

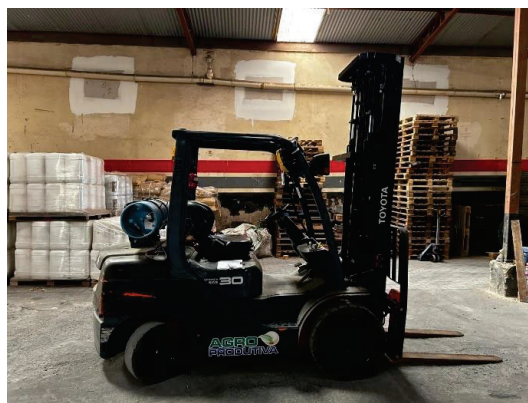


Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623





ESTRELA DO SUL EMP. IMOB. LTDA – AVALIAÇÃO E PERÍCIA



Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623





12.0. RELAÇÃO DO SETOR ADMINISTRATIVO

MÓVEIS E UTENSÍLIOS - AGRO PRODUTIVA					
MATRIZ - ARIQUEMES - RO					
ITENS	DESCRIÇÃO	MARCA	UND	VALOR UNT.	VALOR
1	AR CONDICIONADO SPLIT 9.000 BTUS	LG	3	R\$ 1.886,97	R\$ 5.660,91
2	AR CONDICIONADO SPLIT 12.000 BTUS	PHILCO	1	R\$ 2.737,00	R\$ 2.737,00
3	BALÇÃO RECEPÇÃO PARA ESCRITÓRIO, COM PRATELEIRAS E PORTA VAI E VEM NA LATERAL	PLANEJADO	1	R\$ 4.197,60	R\$ 4.197,60
4	ARMÁRIO DE ESCRITÓRIO COM 4 PORTAS ALTAS NAS LATERAIS, 4 PORTAS PEQUENAS, 6 PRATELEIRAS CENTRAIS	PLANEJADO	1	R\$ 4.497,98	R\$ 4.497,98
5	ARMÁRIO ALTO PARA ESCRITÓRIO COM 2 PORTAS	MARROM	1	R\$ 1.350,00	R\$ 1.350,00
6	ARQUIVO DE AÇO CINZA COM 4 GAVETAS PARA PASTAS SUSPensa	AÇO	1	R\$ 890,00	R\$ 890,00
7	ARQUIVO DE MADEIRA COM 4 GAVETAS PARA PASTAS SUSPensa	MADEIRA	1	R\$ 714,30	R\$ 714,30
8	CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA PRESIDENTE	PRIME	4	R\$ 366,70	R\$ 1.466,80
9	CADEIRA SECRETÁRIA GIRATÓRIA COM ENCOSTO DE BRAÇO	CINZA	8	R\$ 495,00	R\$ 3.960,00
10	CADEIRA FIXA SECRETÁRIA	ULTRABASE	4	R\$ 317,52	R\$ 1.270,08
11	CHALEIRA ELÉTRICA DE INOX 2L	MONDIAL	2	R\$ 142,50	R\$ 285,00
12	CONJUNTO ARMÁRIO AÉREO 120CM E BALCÃO 118CM DE COZINHA	BRANCO	1	R\$ 695,58	R\$ 695,58





ESTRELA DO SUL EMP. IMOB. LTDA – AVALIAÇÃO E PERÍCIA

13	CONJUNTO DE MESA QUADRADA COM BANCOS DE MADEIRA REDONDO	MADEIRA	1	R\$ 1.039,40	R\$ 1.039,40
14	FREEZER HORIZONTAL 2 PORTAS	ELECTROLUX	1	R\$ 3.199,00	R\$ 3.199,00
15	GABINETE BALCÃO COZINHA AÇO 150CM COM 4 GAVETAS E 3 PORTAS		1	R\$ 1.043,86	R\$ 1.043,86
16	GAVETEIRO 3 GAVETAS	MADEIRA	1	R\$ 649,69	R\$ 649,69
17	GELADEIRA REFRIGERADOR 1 PORTA	CONSUL	1	R\$ 1.699,90	R\$ 1.699,90
18	IMPRESSORA MULTIFUNCIONAL LASER MONOCROMÁTICA	SAMSUNG	1	R\$ 1.150,00	R\$ 1.150,00
19	IMPRESSORA MULTIFUNCIONAL ECOTANK L5590	EPSON	1	R\$ 1.619,10	R\$ 1.619,10
20	IMPRESSORA MULTIFUNCIONAL LASER MONOCROMÁTICA	BROTHHER	1	R\$ 1.556,64	R\$ 1.556,64
21	LOUSA QUADRO BRANCO 120CM X 90CM MOLDURA MADEIRA	MDF STALO	1	R\$ 116,89	R\$ 116,89
22	MOUSE COM FIO OFFICE	MULTILASER	3	R\$ 24,90	R\$ 74,70
23	MOUSE SEM FIO	ACER	2	R\$ 63,45	R\$ 126,90
24	MESA DEPLÁSTICO 70X70 INOVAR BRANCO	INOVAR	1	R\$ 50,98	R\$ 50,98
25	MESA DE ESCRITÓRIO EM L COM GAVETEIRO 170CM X 150CM	KAPPESBERG	2	R\$ 699,00	R\$ 1.398,00
26	MESA DE ESCRITÓRIO EM L COM GAVETEIRO 1.6M X 1.8M	PRETO ÓNIX	5	R\$ 623,70	R\$ 3.118,50
27	NOTEBOOK ASPIRE CINZA	ACER	5	R\$ 4.301,90	R\$ 21.509,50
28	NOTEBOOK ASPIRE PRETO	ACER	3	R\$ 2.969,10	R\$ 8.907,30





ESTRELA DO SUL EMP. IMOB. LTDA – AVALIAÇÃO E PERÍCIA

29	SOFÁ DE COURO PRETO 3 LUGARES REVESTIMENTO PRETO	COURO	1	R\$ 1.992,57	R\$ 1.992,57
VALOR TOTAL			59	R\$	76.978,18
FILIAL ROLIM DE MOURA - RO					
ITENS	DESCRIÇÃO	MARCA	UND	VALOR UNT.	VALOR
1	AR CONDICIONADO SPLIT 9.000 BTUS	LG	6	R\$ 1.886,97	R\$ 11.321,82
2	ARQUIVO DE MADEIRA COM 4 GAVETAS PARA PASTAS SUSPensa	MADEIRA	1	R\$ 714,30	R\$ 714,30
3	ARMÁRIO BAIXO PARA ESCRITÓRIO TIPO BALCÃO 2 PORTAS	MADEIRA	1	R\$ 499,00	R\$ 499,00
4	ARMÁRIO DE COZINHA COM PRATELEIRAS, 3 PORTAS E 1 GAVETA	ITATIAIA	1	R\$ 699,00	R\$ 699,00
5	GABINETE BALCÃO COZINHA AÇO 150CM COM 4 GAVETAS E 3 PORTAS	COZINHA	1	R\$ 1.043,86	R\$ 1.043,86
6	BANQUINHO TAMBORETE BAIXO RÚSTICO	MADEIRA	2	R\$ 78,95	R\$ 157,90
7	CADEIRA FIXA PARA ESCRITÓRIO ERGONÔMICA	ERGOPLAX	19	R\$ 334,28	R\$ 6.351,32
8	CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA PRESIDENTE	PRIME	1	R\$ 366,70	R\$ 366,70
9	CADEIRA SECRETÁRIA GIRATÓRIA COM ENCOSTO DE BRAÇO		3	R\$ 495,00	R\$ 1.485,00
10	GELADEIRA COM FREEZER 2 PORTAS	CONSUL	1	R\$ 2.599,89	R\$ 2.599,89
11	JOGO DE 8 CADEIRAS E 1 MESA DE CENTRO	MADEIRA	1	R\$ 4.396,00	R\$ 4.396,00
12	IMPRESSORA MULTIFUNCIONAL ECOTANK L5590	EPSON	2	R\$ 1.619,10	R\$ 3.238,20
13	LOUSA QUADRO BRANCO 120CM X 90CM MOLDURA MADEIRA	MDF STALO	1	R\$ 116,89	R\$ 116,89
14	MESA DE SECRETÁRIA EM L 120CM X 150 CM	NETMOBIL	3	R\$ 499,99	R\$ 1.499,97

Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623

50





ESTRELA DO SUL EMP. IMOB. LTDA – AVALIAÇÃO E PERÍCIA

15	MESA DE ESCRITÓRIO EM L COM GAVETEIRO 170CM X 150CM	KAPPESBERG	3	R\$ 699,00	R\$ 2.097,00
16	MESA PARA REUNIÃO 3,80M 1,10M COM 12 LUGARES	PLANEJADA	1	R\$ 3.321,56	R\$ 3.321,56
17	NOTEBOOK ASPIRE PRETO	ACER	1	R\$ 2.969,10	R\$ 2.969,10
18	TV SMART LED 50" FUL HD	SAMSUNG	2	R\$ 2.469,00	R\$ 4.938,00
VALOR TOTAL			50	R\$	47.815,51
FILIAL CEREJEIRAS - RO					
ITENS	DESCRIÇÃO	MARCA	UND	VALOR UNT.	VALOR
1	AR CONDICIONADO SPLIT 9.000 BTUS	LG	6	R\$ 1.886,97	R\$ 11.321,82
2	ARMÁRIO BALCÃO COM GAVETEIRO E 1 PORTA VAI E VEM	PLANEJADO	1	R\$ 2.241,61	R\$ 2.241,61
3	ARMÁRIO ALTO PARA ESCRITÓRIO COM 2 PORTAS	MARROM	3	R\$ 1.350,00	R\$ 4.050,00
4	ARMÁRIO BAIXO PARA ESCRITÓRIO TIPO BALCÃO 2 PORTAS	MADEIRA	2	R\$ 499,00	R\$ 998,00
5	APARADOR CRETA DE MADEIRA PARA RECEPÇÃO	CRETA	1	R\$ 271,12	R\$ 271,12
6	CADEIRA DE ESCRITÓRIO GIRATÓRIA PRESIDENTE	PRIME	7	R\$ 366,70	R\$ 2.566,90
7	CADEIRA FIXA SECRETÁRIA	ULTRABASE	1	R\$ 317,52	R\$ 317,52
8	CADEIRA DE ESCRITÓRIO DIRETOR GIRATÓRIA COM ENCOSTO DE BRAÇO	PREMIUM	6	R\$ 690,00	R\$ 4.140,00
9	CADEIRA DE ESCRITÓRIO DIRETOR GIRATÓRIA COM ENCOSTO DE BRAÇO	BELLUNO	10	R\$ 500,00	R\$ 5.000,00
10	CAFETEIRA ELÉTRICA	ELETROLUX	1	R\$ 117,99	R\$ 117,99
11	COFRE EM AÇO 60X37X33	AÇO	1	R\$ 454,10	R\$ 454,10
12	GARRAFA TÉRMICA DE INOX 1.8L	INOX	1	R\$ 78,90	R\$ 78,90
13	GAVETEIRO PARA ESCRITÓRIO 5 GAVETAS	MADEIRA	1	R\$ 599,00	R\$ 599,00

Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623





ESTRELA DO SUL EMP. IMOB. LTDA – AVALIAÇÃO E PERÍCIA

14	GAVETEIRO PARA ESCRITÓRIO 2 GAVETAS MULTIUSO	MADEIRA	1	R\$ 294,62	R\$ 294,62
15	GELADEIRA REFRIGERADOR 1 PORTA	CONSUL	1	R\$ 1.699,90	R\$ 1.699,90
16	IMPRESSORA MULTIFUNCIONAL ECOTANK L5590	EPSON	1	R\$ 1.619,10	R\$ 1.619,10
17	MESA DE CENTRO PARA RECEPÇÃO	MADEIRA	1	R\$ 447,05	R\$ 447,05
18	MESA DE REUNIÃO 10 LUGARES 3,20M X 1,10M	MADEIRA	1	R\$ 1.980,00	R\$ 1.980,00
19	MESA DE ESCRITÓRIO EM L COM GAVETEIRO	NOGAL	3	R\$ 1.658,83	R\$ 4.976,49
20	MESA DE ESCRITÓRIO EM L COM GAVETEIRO 1,80 X 1,50 COR CINZA	SUPREMO	1	R\$ 820,00	R\$ 820,00
21	MESA PARA ESCRITÓRIO EM MADEIRA PARA RECEPÇÃO 2 LUGARES	PLANEJADA	1	R\$ 1.320,89	R\$ 1.320,89
22	MOUSE COM FIO OFFICE	MULTILASER	1	R\$ 24,90	R\$ 24,90
23	MOUSE SEM FIO	ACER	3	R\$ 63,45	R\$ 190,35
24	NOTEBOOK VERMELHO	ACER	1	R\$ 5.299,00	R\$ 5.299,00
25	NOTEBOOK ASPIRE CINZA	ACER	1	R\$ 4.301,90	R\$ 4.301,90
26	NOTEBOOK ASPIRE PRETO	ACER	4	R\$ 2.969,10	R\$ 11.876,40
27	PURIFICADOR DE ÁGUA SPECIALE PRATA	IBBL	1	R\$ 799,00	R\$ 799,00
28	POLTONA PARA RECEPÇÃO DE ESCRITÓRIO	NINA	4	R\$ 1.998,00	R\$ 7.992,00
29	TV SMART LED 50" FUL HD	SAMSUNG	1	R\$ 2.469,00	R\$ 2.469,00
VALOR TOTAL			67	R\$	78.267,56
VALOR TOTAL DO SETOR ADM.			352	R\$	203.061,25

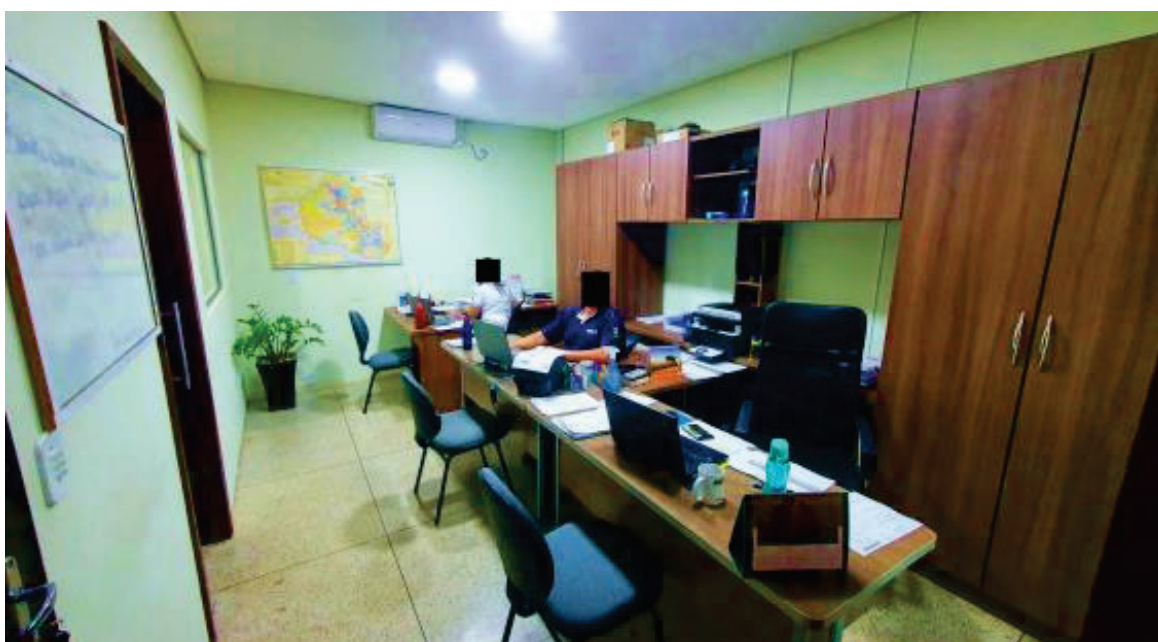


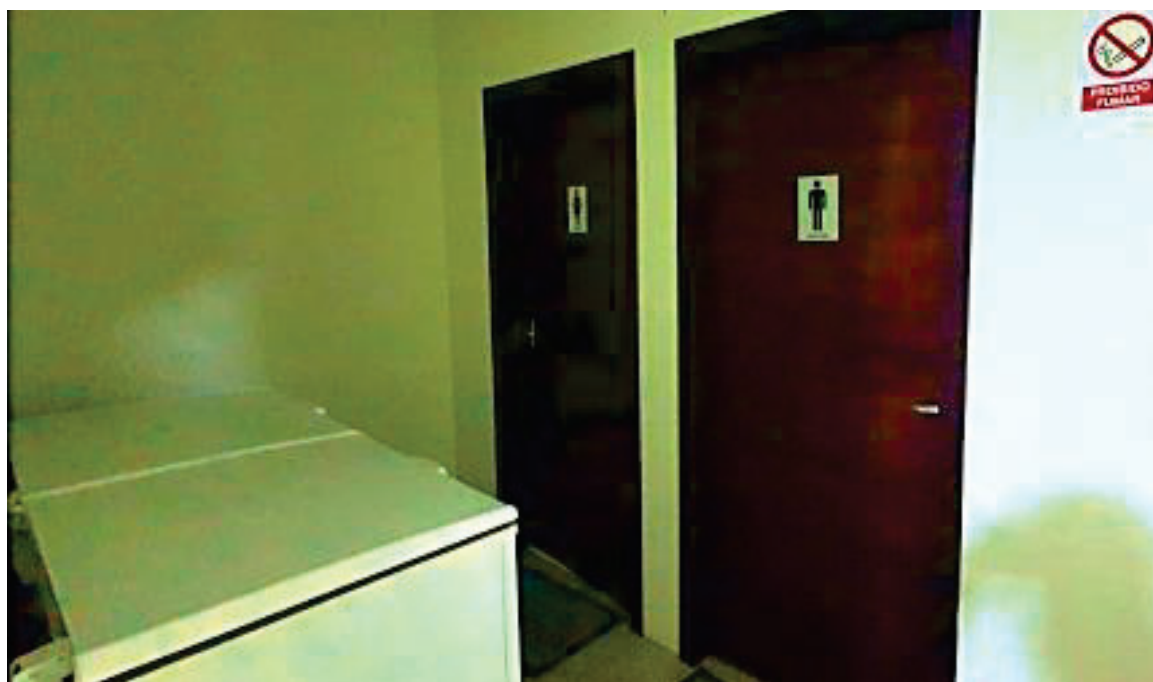


13.0. FOTOS DO SETOR ADMINISTRATIVO

13.1. UNIDADE MATRIZ ARIQUEMES – RO









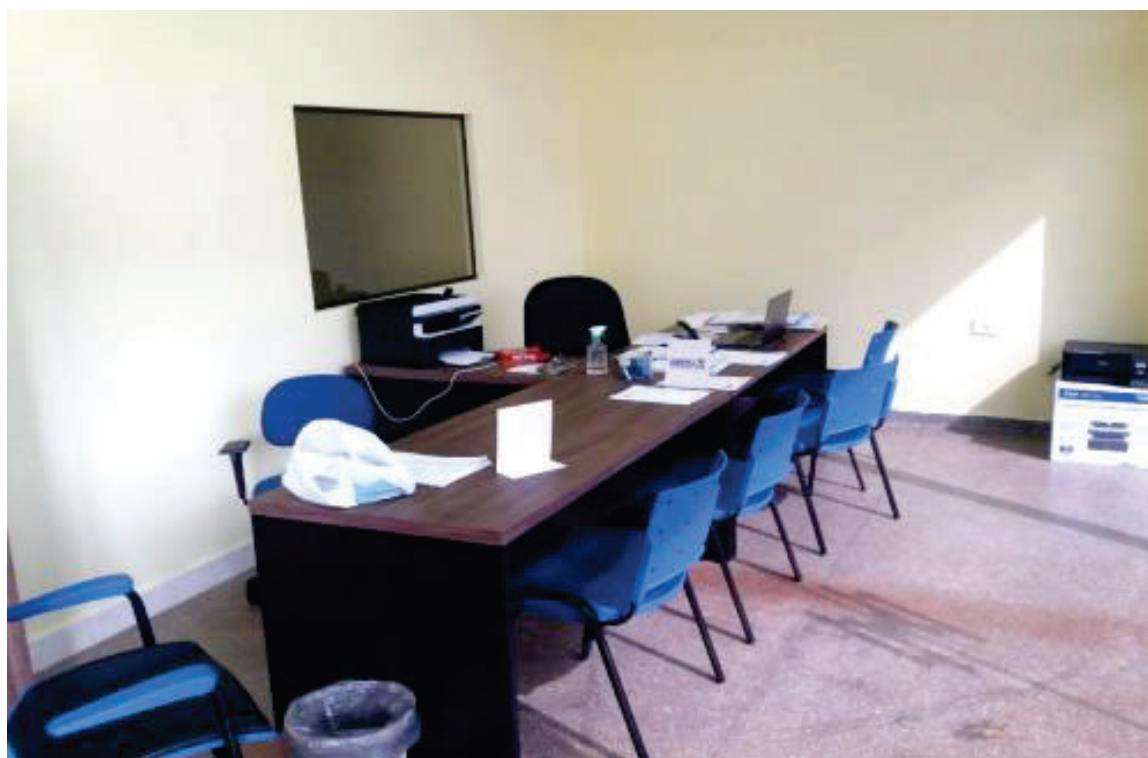


13.2. UNIDADE FILIAL ROLIM DE MOURA – RO



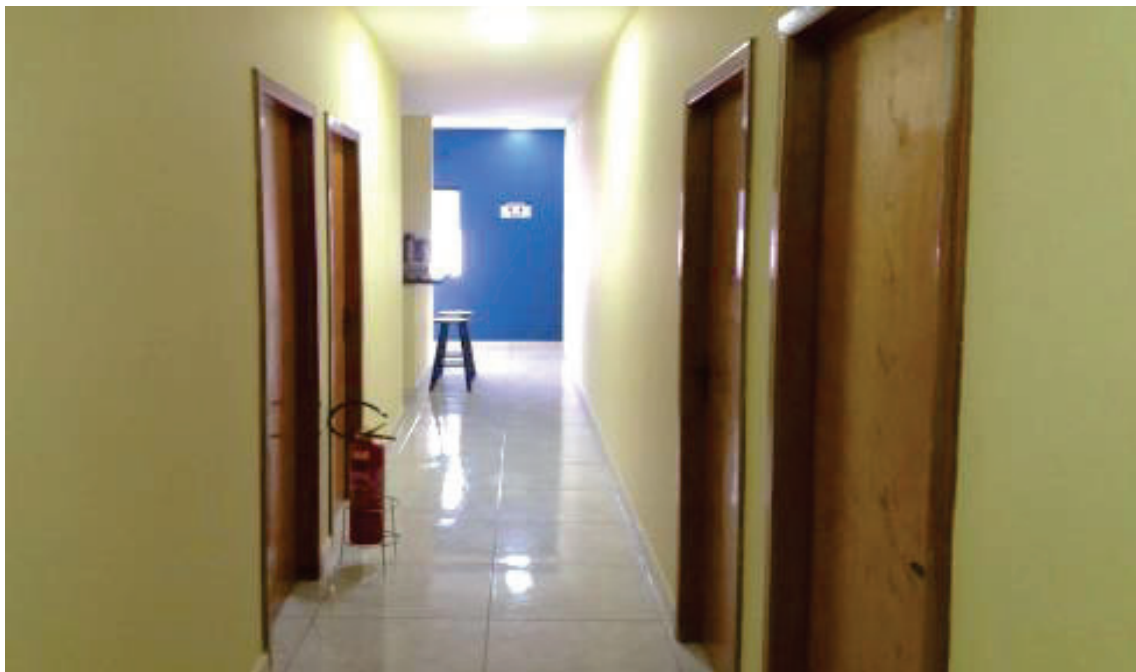
Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623

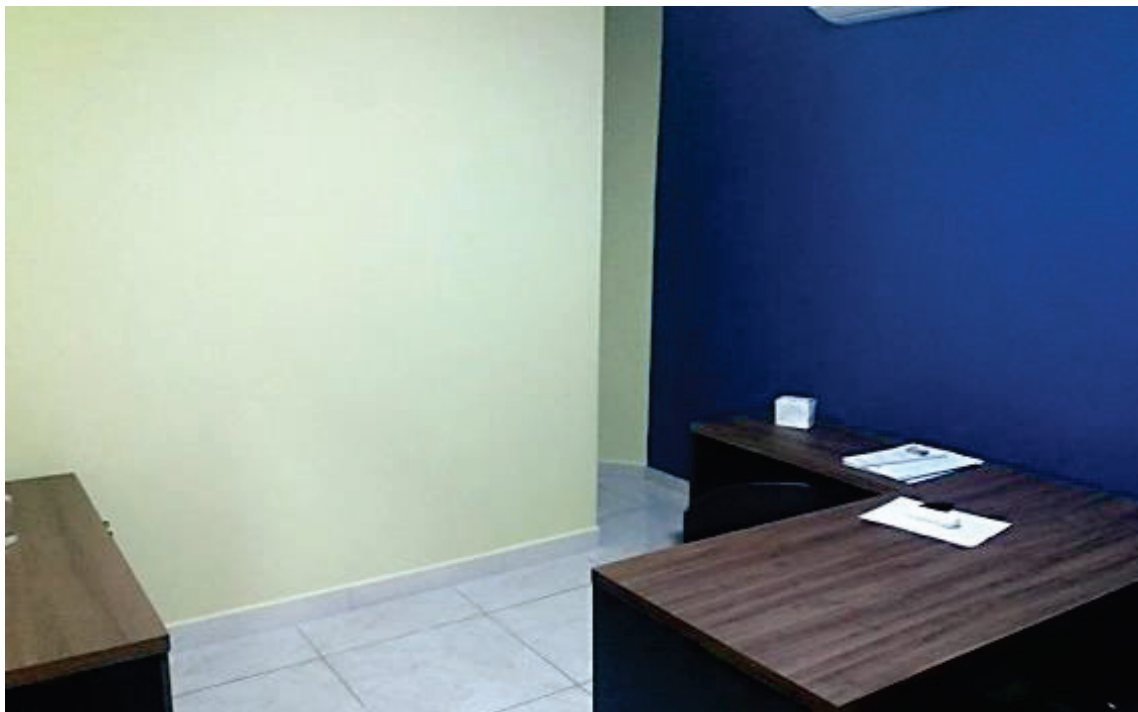




Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623



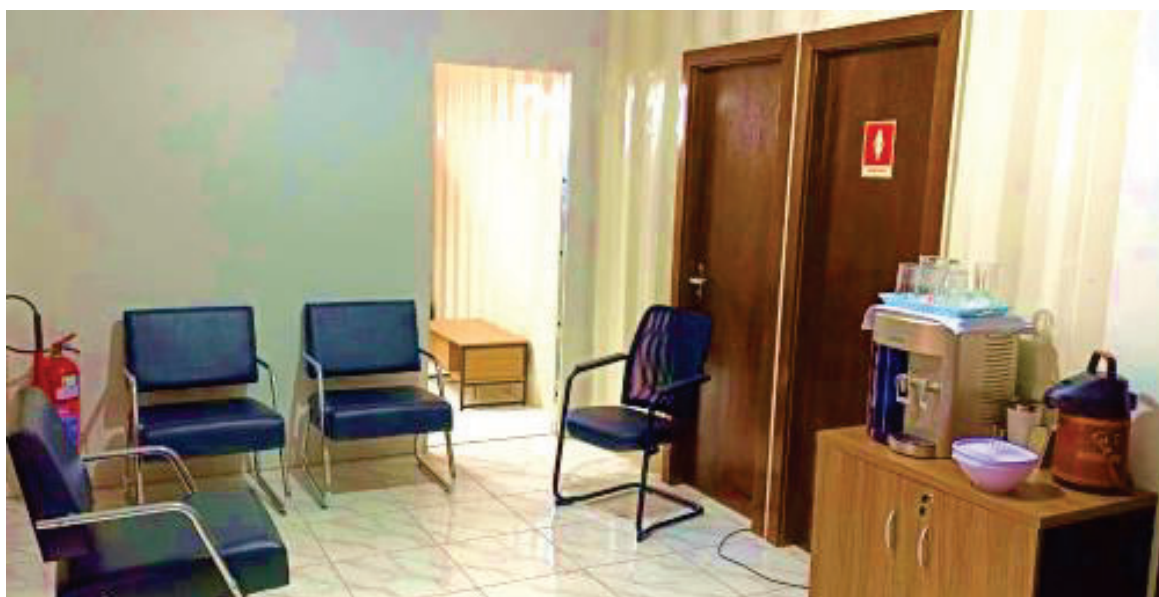








13.3. UNIDADE FILIAL CEREJEIRAS - RO



Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623







Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623





ESTRELA DO SUL EMP. IMOB. LTDA – AVALIAÇÃO E PERÍCIA



Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623

65



aUxaa1QyK0lVVzJiMENmVjFCV2F0WEZHUudUYVQ0VmpLeE9aT1BINHZ4OTIqBU03Q2J0VDNubVM2Q21KZ1piUi9PQIZmR0JIMXFvPQ==
Assinado eletronicamente por: EDUARDO HENRIQUE VIEIRA BARROS - 19/08/2024 20:12:13
<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24081920121013800000105550800>
Número do documento: 24081920121013800000105550800

Num. 109966837 - Pág. 65



ESTRELA DO SUL EMP. IMOB. LTDA – AVALIAÇÃO E PERÍCIA



Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623

66



aUxaa1QyK0IVVzJiMENmVjFCV2F0WEZHUUdUYVQ0VmpLeE9aT1BINHZ4OTIqBU03Q2J0VDNubVM2Q21KZ1piUi9PQIZmR0JIMXFvPQ==
Assinado eletronicamente por: EDUARDO HENRIQUE VIEIRA BARROS - 19/08/2024 20:12:13
<https://pjepeg.tjro.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24081920121013800000105550800>
Número do documento: 24081920121013800000105550800

Num. 109966837 - Pág. 66





14.0. VALOR TOTAL DESTA AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DOS BENS E IMÓVEL	
DESCRIÇÃO	VALOR TOTAL
IMÓVEIS URBANOS	R\$ 4.076.336,60
BENFEITORIAS	R\$ 1.645.664,33
VEÍCULOS LEVES E PESADOS	R\$ 10.136.793,00
MÁQUINAS, IMPLEMENTOS, EQUIPAMENTOS	R\$ 2.621.696,77
MÓVEIS E UTENSÍLIOS	R\$ 203.061,25
	R\$ 18.683.551,95

VALOR TOTAL DESTA AVALIAÇÃO DE R\$ 18.683.551,95 (DEZOITO MILHÕES, SEISCENTOS E OITENTA E TRÊS MIL, QUINHENTOS E CINQUENTA E UM REAL E NOVENTA E CINCO CENTAVOS).

15.0. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

A melhor técnica de avaliação baseia-se não somente na experiência do avaliador e em uma única técnica rígida, seu bom desempenho necessita primordialmente de dados de natureza comparativa, de boa dose de censo comum, de análise ponderada e de equidade do avaliador para fixar o valor venal, demonstrando os fundamentos e a análise que o conduziram naquela conclusão. Entende-se como valor de mercado aquele encontrado por um vendedor desejoso a vender e, um comprador desejoso a comprar, ambos não forçados e tendo pleno conhecimento das condições e utilidade da propriedade. De fato, não obstante, consultando-a tabelas de mercado livre sobre as máquinas e equipamentos, primordiais, ao desempenho e condições de funcionalidade do objetivo desta avaliação em seu todo.





16.0. CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente laudo de perícia avaliativa obedeceu às seguintes considerações:

- a) Condições limitares impostas pela metodologia da ABNT a ser empregada, que influenciam suas análises, opiniões e conclusões;
- b) Condições limitares impostas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NRR 14.653 avaliação imobiliária e ABNT NRR 14.653-1 avaliação de bens e publicações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) além de observar as legislações municipais, estaduais e federais. Entretanto para que o imóvel tenha um valor que realmente represente seu potencial e esteja de acordo com as práticas do mercado, as metodologias contam com fatores externos como localização do bem, potencial de desenvolvimento da região, serviços públicos e comodidades como comércio e lazer.
- c) Os profissionais pesquisaram, compararam, georreferenciaram em navegação, analisaram as peças do objeto avaliado para chegar as conclusões respectivas;
- d) O laudo foi elaborado em escrita observância aos postulados no código de ética profissional.
- e) Os profissionais não têm nenhuma inclinação em relação à matéria envolvida nesta perícia ou qualquer interesse presente ou futuro nos bens e objetos desta perícia.

Julgamos importante esclarecer, mais uma vez, que o presente laudo teve por objetivo exclusivo a verificação da completude e regularidade dos requisitos e documentos técnicos que instruem o pedido de recuperação judicial, previstos no inciso VI, artigo 51, da Lei 11.101/2005, alterada pela Lei nº 14.112/2020, bem como as análises de natureza administrativa e financeira decorrentes de tais exames, obedecendo a norma de avaliação de bens (NBR 14.653) nos termos do comando judicial exarado nos autos do processo recuperatório movido pelos Requerentes, sendo que o presente Laudo Técnico espelha com fidedignidade as conclusões e os resultados por nós alcançados em nossos trabalhos de constatação prévia.



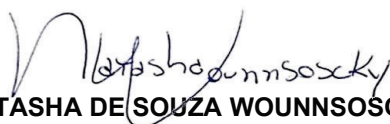


ESTRELA DO SUL EMP. IMOB. LTDA – AVALIAÇÃO E PERÍCIA

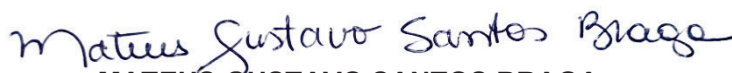
Sendo o que temos para o momento, despeço-me com votos de agradecimento, respeito e admiração.

Cuiabá, 19 de agosto de 2024.

Responsáveis Técnicos:


NATASHA DE SOUZA WOUNNSOSCKY

PERITA JUDICIAL – IBAPE/MT
ADMINISTRADORA – CRA-MT 07507
ESP. EM GESTÃO EMP. E AGRONEGÓCIO


MATEUS GUSTAVO SANTOS BRAGA

ARQUITETO E URBANISTA
TECNICO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CAU: Nº A189660-1


WAGNER BARBOSA WOUNNSOSCKY

PERITO ESTADUAL JUDICIAL AGRÁRIO
CREA 3.284/TD – 14ª Reg.-MT
CONFEA-120.729.666-0

Av. Gonçalo Antunes de Barros, 959 – Bosque da Saúde – Cuiabá-MT
E-mail: natasha_wounnsoscky@hotmail.com - Contato: (65) 9.9670-9623

70

