



Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : REATA CITRUS AGRO INDÚSTRIA LTDA.

TIPO DO IMÓVEL : IMÓVEL INDUSTRIAL

LOCALIZAÇÃO : RUA APARECIDO DURVALINO SIMPIONI, N° 1.280
BORACÉIA/SP

FINALIDADE : DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

DATA-BASE : 13 DE AGOSTO DE 2021

Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 📞

✉ comercial@lmcap.com.br

🌐 www.lmcap.com.br



Porto Alegre, 13 de agosto de 2021

À

Diretoria da

Reata Citrus Agro Indústria Ltda.

Rua Aparecido Durvalino Simpioni, nº 1.280

Boracéia, SP

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., servimo-nos da presente para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóvel dessa Empresa com vistas à determinação do atual valor de mercado.

Trata este laudo de imóvel industrial localizado na Rua Aparecido Durvalino Simpioni, nº 1.280, no município de Boracéia, em SP, compreendendo prédios, benfeitorias e o respectivo terreno.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e, também, com os preceitos da ASA (American Society of Appraisers).

Atenciosamente,

LM - Consultoria e Avaliações Patrimoniais Ltda.

Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 📞

✉ comercial@lmcap.com.br

🌐 www.lmcap.com.br



1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor do Terreno	R\$	3.250.000,00
Valor dos Prédios e Benfeitorias	R\$	<u>12.200.000,00</u>
Valor de Mercado do Imóvel	R\$	15.450.000,00

(Quinze milhões e quatrocentos e cinquenta mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A LM Consultoria e Avaliações Patrimoniais não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A LM Consultoria e Avaliações Patrimoniais declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.



A LM Consultoria e Avaliações Patrimoniais responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação, este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II para a avaliação do terreno e grau de fundamentação II para o custo de reprodução dos prédios e benfeitorias.

3. INFORMAÇÕES GERAIS

3.1. Localização e Situação

O imóvel está em frente à Rodovia César Augusto Sgavioli (SP-261) e dista cerca de:

- 2,1 km do Centro da cidade
- 7,0 km da Usina Hidrelétrica de Bariri
- 16 km do município de Pederneiras

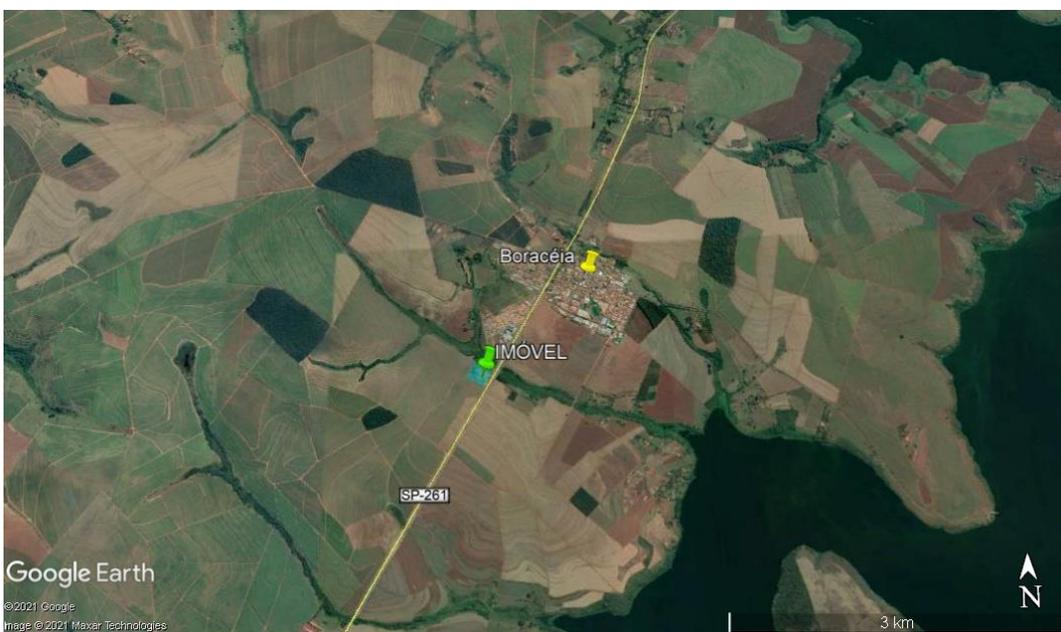
Não possui quarteirão formado.

Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 📞
✉ comercial@lmcap.com.br
🌐 www.lmcap.com.br



Localização



Situação

Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 📞
✉ comercial@lmcap.com.br
🌐 www.lmcap.com.br



3.2. Ocupação

O imóvel destina-se à atividade industrial e está ocupado pela proprietária.

3.3. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia, de iluminação pública.

A rodovia confrontante apresenta pavimentação asfáltica.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança, etc.

3.4. Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona mista, industrial e rural.

3.5. Titularidade

Está registrado pela Matrícula nº 30.900, livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Pederneiras/SP.

Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 📞
✉ comercial@lmcap.com.br
🌐 www.lmcap.com.br



4. O IMÓVEL

4.1. A Área de Terras

A área de terras tem relevo predominantemente plano, com leves ondulações, está no nível do logradouro confrontante, possui formato irregular, está cercado e possui as seguintes divisas e dimensões:

- ao sudeste: em dois segmentos de 141,00 m e 39,00 m, de frente com a Rua Durvalino Simpioni;
- ao sudoeste: 199,65 m, com terreno de Maria Aparecida Feltre e outros;
- ao noroeste: 180,00 m, com terreno de Maria Aparecida Feltre e outros;
- ao nordeste: 199,64 m, com terreno de Prefeitura Municipal de Boracéia;
- Área: 35.935,89 m²



Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 📞
✉ comercial@lmcap.com.br
🌐 www.lmcap.com.br



4.2. Prédios e Benfeitorias

4.2.1. Cabine Primária 2

Edificação térrea com as seguintes dependências: transformador de voltagem e painel de comando.

Características construtivas e de acabamento:

- Estrutura: autoportante com elevações em alvenaria em blocos de concreto aparentes e pintura em tinta PVA;
- Piso: em concreto;
- Cobertura: em telhas de fibrocimento apoiadas em estrutura de madeira;
- Esquadrias: portas e janelas metálicas;
- Instalações elétricas: em rede aparente.

Pé-direito: 3,00 m

Idade aparente: 3 anos

Área construída: 41,95 m²

Estado de conservação: muito bom



Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 📞

✉ comercial@lmcap.com.br

🌐 www.lmcap.com.br



4.2.2. Sala de Painéis

Edificação térrea com as seguintes características construtivas e de acabamento:

- Estrutura: em pré-moldados de concreto;
- Elevações: placas de concreto em pré-moldados de concreto e pintura em tinta PVA;
- Piso: em concreto;
- Cobertura: telhas metálicas apoiadas em estrutura metálica;
- Esquadrias: portas e janelas metálicas;
- Instalações elétricas: em rede aparente;
- Instalações hidráulicas: de rotina, em rede em rede aparente.

Pé-direito: 3,00 m

Idade aparente: 3 anos

Área construída: 61,80 m²

Estado de conservação: muito bom

Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 📞

✉ comercial@lmcap.com.br

🌐 www.lmcap.com.br



4.2.3. Cabine Primaria 1

Edificação térrea com a seguintes características construtivas e de acabamento:

- Estrutura: autoportante com elevações em alvenaria em blocos de concreto aparentes e pintura em tinta PVA;
- Piso: concreto;
- Cobertura: telhas fibrocimento apoiadas em estrutura madeira;
- Esquadrias: portas e janelas metálicas;
- Instalações elétricas: em rede aparente;
- Instalações hidráulicas: de rotina, em rede aparente.

Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 📞

✉ comercial@lmcap.com.br

🌐 www.lmcap.com.br



Pé-direito: 3,00 m

Área construída: 31,92 m²

Idade aparente: 3 anos

Estado de conservação: muito bom



4.2.4. Portaria

Edificação da portaria com as seguintes características construtivas e de acabamento:

- Estrutura: em pré-moldados de concreto;
- Elevações: blocos de concreto aparentes e pintura em tinta PVA;
- Pisos: em concreto e cerâmica;
- Forro: em lambris de PVC somente na portaria;
- Cobertura: telhas metálicas apoiadas em estrutura metálica;
- Esquadrias: janelas de alumínio com vidros temperados e porta de aço;
- Instalações elétricas: em rede aparente;
- Instalações hidráulicas: de rotina, em rede aparente.

Pé-direito: 6,50 m

Área construída: 122,00 m²

Idade aparente: 3 anos

Estado de conservação: muito bom

Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 📞

✉ comercial@lmcap.com.br

🌐 www.lmcap.com.br



4.2.5. Indústria de Extração de Suco

Edificação térrea com as seguintes dependências: Máquina Extratora de Sucos e Tanque de Armazenamento. Possui um mezanino interno com as seguintes dependências: Administração Industrial, Laboratório Industrial, C.O.I.

Características construtivas e de acabamento:

- Estrutura: em pré-moldados de concreto;
- Elevações: em pré-moldados de concreto e pintura em tinta PVA;
- Piso: granilite (indústria) e cerâmica (mezanino);
- Forro: em lambris de PVC no mezanino;
- Cobertura: em telhas metálicas apoiadas em estrutura metálica;
- Esquadrias: portas e janelas externas metálicas; portas internas em madeira;
- Instalações elétricas: em rede aparente;
- Instalações hidráulicas: de rotina, em rede aparente.

Pé-direito: 12,00 m

Idade aparente: 3 anos

Área construída indústria: 523,16 m²

Estado de conservação: muito bom

Área construída mezanino: 110,17 m²

Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 📞

✉ comercial@lmcap.com.br

🌐 www.lmcap.com.br



Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 📞
✉ comercial@lmcap.com.br
🌐 www.lmcap.com.br



4.2.6. Câmara Frigorífica

Edificação térrea com as seguintes características construtivas e de acabamento:

- Estrutura: em pré-moldados de concreto;
- Elevações: em painéis isotérmicos com pintura em tinta acrílica;
- Piso: em concreto isotérmico;
- Forro: em painéis isotérmicos;
- Cobertura: em telhas metálicas apoiadas em estrutura metálica;
- Esquadrias: porta isotérmica;
- Instalações elétricas: em rede aparente;
- Instalações hidráulicas: de rotina, em rede aparente.

Pé-direito: 11,00 m

Idade aparente: 3 anos

Área construída: 330,00 m²

Estado de conservação: muito bom

Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 📞

✉ comercial@lmcap.com.br

🌐 www.lmcap.com.br



Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 📞
✉ comercial@lmcap.com.br
🌐 www.lmcap.com.br



4.2.7. Barracão das Lenhas

Cobertura para armazenagem de lenhas com as seguintes características construtivas e de acabamento:

- Piso: em brita;
- Cobertura: em telhas metálicas apoiadas em estrutura metálica;
- Instalações elétricas: em rede aparente.

Pé-direito: 8,00 m

Área construída: 322,00 m²

Idade aparente: 3 anos

Estado de conservação: muito bom



Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 📞

✉ comercial@lmcap.com.br

🌐 www.lmcap.com.br



4.2.8. Almojarifado

Edificação térrea com as seguintes características construtivas e de acabamento:

- Estrutura: em pré-moldados de concreto;
- Elevações: em blocos de concreto rebocados e pintados em tinta PVA;
- Piso: em concreto;
- Cobertura: em telhas metálicas apoiadas em estrutura metálica;
- Esquadrias: portas e janelas metálicas;
- Instalações elétricas: em rede aparente;
- Instalações hidráulicas: de rotina, em rede aparente.

Pé-direito: 6,00 m

Idade aparente: 3 anos

Área construída: 76,25 m²

Estado de conservação: muito bom



Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 📞

✉ comercial@lmcap.com.br

🌐 www.lmcap.com.br



4.2.9. Laboratório Preliminar

Edícula térrea com a seguinte dependência: Recepção e Aprovação de Frutas.

Características construtivas e de acabamento:

- Estrutura: autoportante com elevações em blocos de concreto com reboco e pintura em tinta PVA;
- Piso: em cerâmica;
- Forro: em lambris de PVC;
- Cobertura: em telhas metálicas apoiadas em estrutura metálica;
- Esquadrias: porta de aço, janelas de alumínio com vidros transparentes;
- Instalações elétricas: em rede aparente;
- Instalações hidráulicas: de rotina, em rede aparente.

Pé-direito: 3,00 m

Idade aparente: 3 anos

Área construída: 14,18 m²

Estado de conservação: muito bom



Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 📞

✉ comercial@lmcap.com.br

🌐 www.lmcap.com.br



4.2.10. Estação de Tratamento de Efluentes

Estação para tratamento de efluentes composta por 2 lagoas e caixa de areia, revestidas com geomembrana, e decantador de concreto armado.

Idade aparente: 3 anos

Área beneficiada, aproximada: 2.340 m²

Estado de conservação: muito bom



Lagoa Aeróbica (ETE)



Lagoa de Equalização



Decantador (ETE)



Caixa de Areia (ETE)

Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 📞

✉ comercial@lmcap.com.br

🌐 www.lmcap.com.br



4.2.11. Refeitório, Vestiário e RH

Edificação térrea com as seguintes dependências: Refeitório, Vestiário, Recursos Humanos.

Características construtivas e de acabamento:

- Estrutura: em pré-moldados de concreto;
- Elevações: em blocos de concreto com reboco, revestimento azulejos e pintura em tinta PVA;
- Piso: em cerâmica;
- Forro: em lambris de PVC;
- Cobertura: em telhas metálicas apoiadas em estrutura metálica;
- Esquadrias: portas vidro temperado e alumínio, janelas de alumínio com vidros transparentes;
- Instalações elétricas: em rede aparente;
- Instalações hidráulicas: de rotina, em rede aparente.

Pé-direito: 3,00 m

Idade aparente: 3 anos

Área construída: 290,00 m²

Estado de conservação: muito bom



Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 📞

✉ comercial@lmcap.com.br

🌐 www.lmcap.com.br



4.2.12. Prédio Administrativo

Edificação térrea com as seguintes dependências: Administração e Diretoria.

Características construtivas e de acabamento:

- Estrutura: em pré-moldados de concreto;
- Elevações: blocos de concreto com reboco, revestimento em azulejos e pintura em tinta PVA;
- Piso: em cerâmica;
- Forro: em lambris de PVC;
- Cobertura: em telhas metálicas apoiadas em estrutura metálica;
- Esquadrias: portas vidro temperado e madeira, janelas de alumínio com vidros transparentes;
- Instalações elétricas: em rede aparente.
- Instalações hidráulicas: de rotina, em rede aparente.

Pé-direito: 3,00 m

Idade aparente: 3 anos

Área construída: 236,00 m²

Estado de conservação: muito bom



Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 📞

✉ comercial@lmcap.com.br

🌐 www.lmcap.com.br



4.2.13. Pavimentação

A área destinada para a circulação de veículos está pavimentada em concreto armado, asfalto e brita e perfaz uma área de 15.330 m². Apresenta ótimo estado de conservação e idade aparente de 3 anos.

4.2.14. Cercamento

O imóvel está cercado em todo o perímetro por fechamento em mourões de concreto com tela galvanizada e possui 740 m de extensão. Apresenta ótimo estado de conservação e idade aparente de 3 anos.

4.2.15. Beneficiamentos do Terreno

Este item contempla outras benfeitorias existentes como: terraplenagem, taludes, instalações pluviais, bases de concreto e enleivamento. Apresentam ótimo estado de conservação e idade aparente de 3 anos.

4.2.16. Estruturas Metálicas e Pipe Rack

Diversas estruturas metálicas com perfis de tamanhos variados para suporte de máquinas, equipamentos e instalações em geral. Trata-se de aproximadamente de 100 metros de pipe rack e duas torres, conforme imagens abaixo. Apresentam ótimo estado de conservação e idade aparente de 3 anos.



4.2.17. Balança Rodoviária

Estrutura de concreto destinada para base da balança rodoviária com dimensões de 18 x 30 m. Apresenta ótimo estado de conservação e idade aparente de 3 anos.

4.2.18. Poço Artesiano

Poço artesiano para captação de água, vazão de 30.000 l/hora e com profundidade 263 m.

4.2.19. Projetos Especiais

Por se tratar da complexidade da operação, consideramos 5% para os custos de estudos e projetos sobre o custo de reposição das edificações.

Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 📞
✉ comercial@lmcap.com.br
🌐 www.lmcap.com.br



5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Tendo em vista as características do imóvel avaliando – unidade industrial -, utilizamos as seguintes metodologias avaliatórias:

- para o terreno (todo maior): adotamos o método comparativo de dados de mercado, a partir de pesquisa realizada para tal fim;
- para as benfeitorias: o método do custo de reprodução, a partir de orçamentos sumários ou pormenorizados levando-se em conta os diversos padrões e serviços. No presente caso, foram consideradas as depreciações devidas ao uso e ao estado de conservação (pelo critério de Ross-Heidecke);
- no cálculo do valor final do imóvel consideramos um fator de comercialização (ou vantagem da coisa feita), por devido.

O Método Comparativo é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado. Neste trabalho utilizamos o Tratamento por Fatores dos dados amostrais.

Já o Método do Custo de Reposição Depreciado consiste em determinar, através de orçamentos e/ou estimativas apropriadas, o custo de reposição de prédios e benfeitorias e, após, depreciar através de critério consagrado – Método de Ross-Heidecke. Consideramos um BDI de 30% sobre o custo de reposição dos prédios e benfeitorias.



5.1. Fator de Comercialização

O Fator de Comercialização (ou Vantagem da Coisa Feita) de um imóvel pronto e em condições de uso - como no caso vertente - corresponde aos dispêndios de sua montagem, não previstos nos custos específicos do terreno e das benfeitorias, durante um prazo equivalente ao da implantação do projeto.

É o acréscimo de valor que tem um imóvel, determinado pela vantagem de estar construído e pronto para ser utilizado em relação a outro semelhante, mas ainda por construir.

Durante o período da construção, o empreendedor tem empatadas, sem produzir renda, custando-lhe juros, as parcelas relativas ao terreno e à construção, juros esses que ao final da obra lhe serão somados ao principal da dívida. Assim, o custo real do imóvel é constituído, além das parcelas do terreno e da construção, pela dos juros durante a execução desta.

Por outro lado, o investidor que compra um terreno, introduz melhoramentos e constrói edificações, deseja ter um lucro que remunere seu trabalho e compense os riscos inerentes ao negócio a que se propôs. Esse lucro é expresso em percentagens e varia de país a país, em função dos riscos, da estabilidade econômica e dos prazos necessários à realização integral do projeto. No Brasil, as percentagens de lucro atuais variam de 15% a 25%, de conformidade com o tipo e natureza do imóvel e do empreendimento.



Assim a Vantagem da Coisa Feita deverá contemplar as seguintes parcelas:

- os custos financeiros incidentes sobre o terreno e as benfeitorias
- o risco do empreendimento
- a remuneração do empresário, e
- o lucro do empresário.

5.2. Prazos e Taxas Operacionais

Uma indústria instalada pressupõe a realização de diversas etapas no cronograma físico-financeiro do investidor. Impõe-se, portanto, definir os prazos e taxas operacionais, a fim de apropriar adequadamente os custos dos investimentos, de vez que, por se tratar de um processo dinâmico, ela não é projetada, construída e implantada em um mesmo instante.

O prazo de implantação das obras civis é estimado em 24 meses.

5.3. Custos a Serem Considerados no Capital-Terreno e no Capital-Benfeitorias

Parâmetros adotados:

- n : prazo de implantação das obras civis desde a sua contratação até a conclusão, tomado em meses
- j : taxa mensal efetiva dos capitais investidos, tomados externamente em instituições creditícias oficiais e particulares, acrescida da taxa de risco (ou de atratividade); nesse caso há que se estabelecer uma taxa média, pressupondo uma utilização mista; deve-se prever que esta taxa serviria de remuneração do empreendedor no caso de aplicação de capitais próprios.
- r : taxa mensal efetiva dos capitais realizados (auferidos) - Overnight, CDB, Letra de Câmbio, Caderneta, etc.

Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP



Ct: custo do capital-terreno ao final da implantação de todos os projetos (24 meses)

Cb: custo do capital-benfeitorias ao final da implantação de todos os projetos

L : lucro e remuneração do empresário no empreendimento

No presente caso, tem-se:

n = 24 meses : prazo de implantação das obras civis estimado em 2 anos

j = 12% a.a. (= 0,95% a.m.): taxa efetiva mensal dos juros dos capitais investidos

r = 0,8% a.m. : taxa efetiva mensal do capital realizado + taxa de atratividade (risco)

t = 0,50% a.m. (= 6,12% a.a.; taxa sem risco)

a = 0,30% a.m. (taxa de risco)

r = 0,80% a.m. (equivalente a uma TMA de 10,0% a.a.)

L = 15% do custo do empreendimento

5.3.1. Custo do Capital-Terreno

Considerando-se o terreno totalmente pago por ocasião do início do projeto:

– n = 24 meses

– CT = Custo inicial do terreno (= custo instantâneo)

$$Ct = (1 + r)^n * CT$$

$$Ct = (1 + 0,008)^{24} * CT = 1,21 * CT$$

Valor do terreno no empreendimento, considerando-se a parcela relativa ao lucro do empresário (15%):

$$Vt = 1,21 * CT x 1,15$$

$$Vt = \underline{1,39 * CT}$$



5.3.2. Custo do Capital-Benfeitorias

Admitindo-se desembolsos mensais, iguais, no final dos respectivos períodos, para calcular o valor desse montante transporta-se os valores de cada pagamento para o fim do último período. O montante (capital no fim do período) será a soma dos valores dessas parcelas (= soma do "Cash-Flow").

Sendo:

CB: custo de reprodução instantâneo das benfeitorias e de urbanização

CB/n: parcelas de desembolso, mensais, iguais, realizadas durante a construção

Então, o somatório dos juros mais compensação de riscos durante o período da construção (n = 12 meses) é de:

$$Cb = \frac{CB}{n} * \frac{(1 + j)^n - 1}{j}$$

$$Cb = \frac{CB}{24} * \frac{(1 + 0,0095)^{24} - 1}{0,0095}$$

$$Cb = 1,117 * CB$$

Logo, o valor das benfeitorias, considerando-se a parcela relativa aos custos acima e ainda a parcela do lucro no empreendimento, é de:

$$Vb = 1,117 * CB \times 1,15$$

$$Vb = \underline{1,28 * CB}$$

sendo CB: custo de reprodução instantâneo das benfeitorias



5.4. A Área de Terras

Conforme pesquisa realizada, levantamos 5 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, os quais serviram de base para o tratamento por fatores.

A partir da citada pesquisa, cujos detalhes estão em anexo, adotamos os seguintes fatores para a homogeneização:

f Área ; f Loc ; f Top ; f Oferta

onde:

- f Área: fator indicativo da relação entre a área dos elementos da pesquisa e a área do imóvel a ser avaliado.
- f Loc: fator indicativo da localização da amostra em relação ao imóvel a ser avaliado, relacionando o valor unitário médio das amostras com o valor de cada amostra.
- f Top: fator indicativo da topografia do terreno.
- f Oferta: fator utilizado para a correção do preço ofertado em relação à elasticidade do mercado; neste caso, adotamos 10% de margem negocial.

Após a aplicação do tratamento dos fatores para a homogeneização dos valores das amostras, analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Para a obtenção do valor unitário homogeneizado do imóvel avaliando, consideramos os seguintes atributos:

Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 📞
✉ comercial@lmcap.com.br
🌐 www.lmcap.com.br



- Área = 35.935,89 m²
- Loc = localizado junto à cidade
- Top = aclave / declive leve

Logo, o valor unitário homogeneizado é de: VUnit = R\$ 65,78 / m²

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R\$ 47,51 / m²
 - Lim Sup. = R\$ 84,05 / m²

Valor unitário adotado, em números arredondados: **R\$ 65,00/m²**

Por conseguinte, o valor do terreno, importa em:

$$VI = 35.935,89 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 65,00/\text{m}^2 \times 1,39 = \text{R\$ } 3.246.807,66$$

ou, em números comerciais

R\$ 3.250.000,00

(Três milhões e duzentos e cinquenta mil reais)

5.5. Avaliação dos Prédios e Benfeitorias

De acordo com o critério anteriormente referido, a avaliação dos prédios e benfeitorias obedece ao seguinte roteiro de cálculo:

ITEM	PRÉDIOS E BENFEITORIAS	DIMENSÃO (m ² , m)	BDI	Fator Comerc.	CUSTO DE REPOSIÇÃO (R\$)	COEF. DEP.	VALOR ATUAL (R\$) em números arredondados
1	CABINE PRIMÁRIA 2	41,95	25%	1,28	64.000,00	0,97	62.000,00
2	SALA DE PAINÉIS	61,80	25%	1,28	84.800,00	0,97	82.000,00
3	CABINE PRIMÁRIA 1	31,92	25%	1,28	48.000,00	0,97	46.000,00
4	PORTARIA	122,00	25%	1,28	134.400,00	0,97	130.000,00
5	INDÚSTRIA DE EXTRAÇÃO DE SUCO	633,33	25%	1,28	1.694.400,00	0,97	1.640.000,00
6	CÂMARA FRIGORÍFICA	330,00	25%	1,28	1.211.200,00	0,97	1.172.000,00

Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
 Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 📞
 ✉ comercial@lmcap.com.br
 🌐 www.lmcap.com.br



7	BARRACÃO DAS LENHAS	322,00	25%	1,28	267.200,00	0,97	259.000,00
8	ALMOXARIFADO	76,25	25%	1,28	126.400,00	0,97	122.000,00
9	LABORATÓRIO PRELIMINAR	14,18	25%	1,28	27.200,00	0,97	26.000,00
10	ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE EFLUENTES	2.340,00	25%	1,28	580.800,00	0,97	562.000,00
11	REFEITÓRIO, VESTIÁRIO E RH	290,00	25%	1,28	776.000,00	0,97	751.000,00
12	PRÉDIO ADMINISTRATIVO	236,00	25%	1,28	632.000,00	0,97	612.000,00
13	PAVIMENTAÇÃO	15.330,00	25%	1,28	3.384.000,00	0,92	3.117.000,00
14	CERCAMENTO	740,00	25%	1,28	60.800,00	0,94	57.000,00
15	BENEFICIAMENTOS DO TERRENO	35.935,89	25%	1,28	1.686.400,00	0,97	1.632.000,00
16	ESTRUTURAS METÁLICAS E PIPE RACK	264,00	25%	1,28	801.600,00	0,97	776.000,00
17	BALANÇA RODOVIÁRIA	54,00	25%	1,28	24.000,00	0,97	23.000,00
18	POÇO ARTESIANO	263,00	25%	1,28	240.000,00	0,94	227.000,00
19	PROJETOS ESPECIAIS	5%	25%	1,28			904.000,00
TOTAL							12.200.000,00

(Doze milhões e duzentos mil reais)

6. RESUMO DE VALORES

Valor do Terreno	R\$	3.250.000,00
Valor dos Prédios e Benfeitorias	<u>R\$</u>	<u>12.200.000,00</u>
Valor de Mercado do Imóvel	R\$	15.450.000,00

(Quinze milhões e quatrocentos e cinquenta mil reais)

Boracéia, 13 de agosto de 2021.


 João Paulo M. Silveira
 Eng. Civil - CREA 139.473

Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
 Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 
 comercial@lmcap.com.br
 www.lmcap.com.br



PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO DE FATORES

Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 📞

✉ comercial@lmcap.com.br

🌐 www.lmcap.com.br



	Endereço ANHUMAS	Bairro	Município BORACÉIA	UF SP
	Tipo de imóvel	Imobiliária IMOBILIÁRIA GABRIEL		
	RANCHO COM BENFEITORIAS		Telefone: 14-2104-0800	
	Site:	https://www.casajau.com.br/venda/199843/rancho-a-venda-no-bairro-anhumas-em-boraceia-sp		
	Área imóvel (m²)	2.300,00	f Área	f Loc
Preço (R\$) 477.000,00	VUnit (R\$/m²) 207,39	-	muito próximo à cidade	
		f Topografia plano	f Oferta imóvel a venda	
 <p>imagem indisponível</p>	Endereço ZONA RURAL ÀS MARGENS DO RIO	Bairro	Município BORACÉIA	UF SP
	Tipo de imóvel	Imobiliária CARNEIRO LYRA		
	RANCHO COM BENFEITORIAS		Telefone: 14-3624-5766	
	Site:	https://www.casajau.com.br/venda/187805/chacara-sitio-ou-fazenda-a-venda-no-bairro-centro-em-boraceia-sp		
	Área imóvel (m²)	4.210,00	f Área	f Loc
Preço (R\$) 485.000,00	VUnit (R\$/m²) 115,20	-	mais afastado da cidade	
		f Topografia plano	f Oferta imóvel a venda	
	Endereço CHÁCARA NA BEIRA DO RIO TIETÊ	Bairro	Município BORACÉIA	UF SP
	Tipo de imóvel	Imobiliária IMOBILIÁRIA JAÚ		
	ÁREA RURAL SEM BENFEITORIAS		Telefone: 14-3624-4444	
	Site:	https://www.casajau.com.br/venda/201001/chacara-sitio-ou-fazenda-a-venda-no-bairro-chacara-beira-do-rio-tiete-em-boraceia-sp		
	Área imóvel (m²)	30.000,00	f Área	f Loc
Preço (R\$) 650.000,00	VUnit (R\$/m²) 21,67	-	muito afastado da cidade	
		f Topografia ativa/declive leve	f Oferta imóvel a venda	
	Endereço ANHUMAS	Bairro	Município BORACÉIA	UF SP
	Tipo de imóvel	Imobiliária GLOBAL JAÚ		
	CHÁCARA COM BENFEITRIAS		Telefone: 14-3418-7778	
	Site:	https://www.casajau.com.br/venda/193861/chacara-sitio-ou-fazenda-a-venda-no-bairro-anhumas-em-boraceia-sp		
	Área imóvel (m²)	2.800,00	f Área	f Loc
Preço (R\$) 480.000,00	VUnit (R\$/m²) 171,43	-	muito próximo da cidade	
		f Topografia plano	f Oferta imóvel a venda	
	Endereço ANHUMAS	Bairro	Município BORACÉIA	UF SP
	Tipo de imóvel	Imobiliária GABRIEL		
	CHÁCARA COM BENFEITRIAS		Telefone: 14-2104-0800	
	Site:	https://www.casajau.com.br/venda/199544/chacara-sitio-ou-fazenda-a-venda-no-bairro-anhumas-em-boraceia-sp		
	Área imóvel (m²)	20.500,00	f Área	f Loc
Preço (R\$) 850.000,00	VUnit (R\$/m²) 41,46	-	mais afastado da cidade	
		f Topografia ativa/declive leve	f Oferta imóvel a venda	

Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • 11 95959-1567 📞
✉ comercial@lmcap.com.br
🌐 www.lmcap.com.br



AMOSTRA	ENDEREÇO	ÁREA TERRENO	f ^{ÁREA}	f ^{TOP}	f ^{OFERTA}	Valor	VUnit/m ²	f ^{LOC}	VUnit homogeneizado
1	Anhumas	2.300,00	0,5030	0,900	0,900	R\$ 477.000,00	R\$ 207,39	0,537	R\$ 45,40
2	Zona Rural às margens do Rio	4.210,00	0,5850	0,900	0,900	R\$ 485.000,00	R\$ 115,20	0,967	R\$ 52,81
3	Chácara na beira do Rio Tietê	30.000,00	0,9559	1,000	0,900	R\$ 650.000,00	R\$ 21,67	5,143	R\$ 95,86
4	Anhumas	2.800,00	0,5283	0,900	0,900	R\$ 480.000,00	R\$ 171,43	0,650	R\$ 47,69
5	Anhumas	20.500,00	0,8691	1,000	0,900	R\$ 850.000,00	R\$ 41,46	2,687	R\$ 87,16

<i>num de amostras</i>	5
<i>variância final</i>	0,385
<i>desvio padrão</i>	23,838
<i>t-student</i>	4

INTERVALO DE CONFIANÇA

Lim. Inferior	R\$ 47,51
Lim. Superior	R\$ 84,05

VUnit/m ²	R\$ 65,78
Lim. Inferior	R\$ 47,51
Lim. Superior	R\$ 84,05

CAMPO DE ARBÍTRIO

Lim. Inferior	R\$ 55,91
Lim. Superior	R\$ 75,65

Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 📞

✉ comercial@lmcap.com.br

🌐 www.lmcap.com.br



Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no	Adoção de paradigma
2	Quantidade mínima de dados	12	5	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas pelo autor do laudo, com foto.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável

Tabela 4 - Enquadramento de laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 1 - Graus de precisão no caso de homogeneização através do tratamento por fatores ou da utilização

Descrição	Grau		
	III	II	I
	<=30%	<=40%	<=50%
Metodologia	Comparativo direto		
Precisão	I	II	III
Fundamentação	I	II	III

Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 📞
✉ comercial@lmcap.com.br
🌐 www.lmcap.com.br



TITULARIDADE

Rua Manuel Barbalho de Lima, 70
Itaim Paulista - 08110-330 - São Paulo/SP

☎ 11 2476-8310 • [11 95959-1567](tel:11959591567) 📞

✉ comercial@lmcap.com.br

🌐 www.lmcap.com.br



Desde 1928

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
Comarca de Pederneiras – Estado de São Paulo
República Federativa do Brasil
Edson Bertonzzin – Oficial Titular

fls. 2085

Livro Nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA

= 30 900 =

FICHA

= 001 =

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PEDERNEIRAS - SP

Pederneiras, 15/04/2016

CNS: 12.071-7

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS, com a área de 35.935,89 metros quadrados, situada no perímetro urbano do município de Boracéia, desta Comarca de Pederneiras, SP; compreendida dentro do memorial descritivo seguinte: tem como ponto de amarração o ponto 1A (Coordenadas UTM SAD-69 Norte=7.542.836,8842 e Este=727.947,4487), localizado na margem da Rodovia SP 261; daí segue 42°13'02" NW, na distância de 214,652 metros, até o ponto 1B, início desta descrição, confrontando com o imóvel de propriedade de Maria Aparecida Feltre e outros; do ponto inicial 1B segue 47°46'58" NE, na distância de 180,00 metros até o ponto 2B, confrontando com o imóvel de propriedade de Maria Aparecida Feltre e outros; daí segue 42°13'02" SE, na distância de 199,643 metros, até o ponto 3B, confrontando com o imóvel de propriedade do Município de Boracéia; daí segue 47°46'12" SW, na distância de 39,00 metros, até o ponto 3A; daí segue 47°46'58" SW, na distância de 141,00 metros, até o ponto 2A, confrontando até aí com o imóvel de propriedade do Município de Boracéia; daí segue 42°13'02" NW, na distância de 199,652 metros, até o ponto 1B, início da descrição, confrontando com o imóvel de propriedade de Maria Aparecida Feltre e outros, fechando assim o perímetro.

CADASTRO MUNICIPAL: nº 1.840.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE BORACÉIA, CNPJ 46.189.734/0001-61, com sede na Praça Eugenio Burjato, nº 93, na cidade de Boracéia, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/Matrícula nº 30.868, de 03 de março de 2016, Livro 2, desta Serventia.

Pederneiras, 15 de abril de 2016. Eu, Jane Márcia Cinto, Escrevente Autorizada, digitei e conferi. Eu, (Sandra Maria Conessa), Oficiala Substituta, conferi e assino.

R 1/30900 = Nos termos da escritura pública de venda e compra, lavrada aos 27 de julho de 2016, às fls. 123/126 do Livro nº 205, pelo Tabelião de Notas desta cidade e Comarca de Pederneiras, SP, protocolada neste Registro de Imóveis sob nº 94608, na mesma data, o proprietário MUNICIPIO DE BORACÉIA, CNPJ 46.189.734/0001-61, com sede na Praça Eugenio Burjato, nº 93, na cidade de Boracéia, SP, representado pelo Prefeito Municipal, Sr. MARCOS VINICIO BILANCIERI, RG 18 478 570 SSP SP, CPF 112 248 888 20, brasileiro, casado, residente na Rua Padre Bernardo Passionista, nº 390, na cidade de Boracéia, SP, devidamente autorizado pela Lei Municipal nº 1952/2016, de 04 de janeiro de 2016, transmitiu por venda, a **REATA CITRUS AGRO INDÚSTRIA LTDA**, CNPJ 24.575.380/0001-50, com sede na Rua Durvalino Simpione, nº 1280, na cidade de Boracéia, SP, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 179.681,00 (cento e setenta e nove mil, seiscentos e oitenta e um reais), que será pago da forma constante do contrato de licitação nº 15/2016 de 28 de abril de 2016, firmado entre as partes, tendo optado da seguinte forma e condição, nos termos do contrato de licitação: O alienatário, com a exclusão *continua no verso*

12071-7-087001-093000-0619

Este documento foi registrado digitalmente em 18/08/2021 às 18:44, sob o número WPDR21700219090. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000070-36.2021.8.26.0431 e código 966C4D4.

MATRÍCULA

= 30 900 =

FICHA

= 001 =

verso

das demais opções de pagamento, opta neste contrato em depositar em conta corrente em banco a ser indicado pela prefeitura ou através de guia de recolhimento o valor de R\$ 179.681,00, dividido em quinze parcelas anuais, ou seja, uma parcela por ano, conforme opção de acordo com o contrato assinado entre as partes. Caso o pagamento seja parcelado, conforme descrito acima, a primeira parcela será contada a partir da lavratura da escritura pública de compra e venda reajustável anualmente, na forma da legislação vigente, de acordo com o índice de poupança acumulada, ou de outro que vier a ser substituí-lo sendo que o reajuste será aplicado sobre o saldo restante a pagar. O prazo contratual do objeto ora alienado será de 15 (quinze) anos, contados a partir da data de assinatura do contrato, do qual o alienatário deverá dar ciência a esta prefeitura através de ofício, salvo rescisão antecipada, por mútuo acordo, ou por descumprimento das cláusulas e normas mencionadas. A venda foi feita de conformidade com o contrato de licitação supracitado com as seguintes condições: Qualquer fato que for apurado em detrimento da execução do contrato, ocasionará rescisão imediata do mesmo. Constituem causas para a rescisão do contrato aquelas previstas nos artigos 77 a 80 da Lei nº 8.666/93, de 21 de junho de 1993. O município poderá fazer infraestrutura e terraplenagem referente à área do domínio público ao alienatário, caso necessário, mediante solicitação prévia. O município fica responsável por levar até ponto principal do imóvel a ser alienado, toda infraestrutura referente a área de domínio público, no que diz respeito à água, esgoto, energia elétrica, telefone e demais serviços necessários para que o alienatário possa dar início em suas atividades. O alienatário terá o prazo de 02 meses para dar início as obras de edificação e 18 meses para conclusão, podendo ocorrer sua prorrogação por motivo de força maior ou caso fortuito, devidamente comprovado. O prazo estipulado no subitem 5.2 será contado a partir da data de emissão da ordem de serviço emitida pelo setor de obras desta prefeitura. Após a assinatura do contrato, o alienatário terá o prazo de 60 dias para apresentar no setor de obras da prefeitura, copia do projeto das obras de edificações, e anexado ao processo licitatório caso seja aprovado. A partir do início das atividades, que deverá ser imediatamente ao término da obra, o alienatário deverá pelo prazo de 05 (cinco) anos, comprovar o uso efetivo do imóvel para fim destinado e manter no mínimo 30 funcionários devidamente registrados. O alienatário deverá manter toda a frota veicular no município de Boracéia. O alienante, após a lavratura da escritura pública, transfere ao alienatário toda a posse, jus, domínio, direito, ações e servidões, que exercia sobre a área vendida, inclusive podendo ofertá-la como garantia para possíveis financiamentos e congêneres, ficando ciente e obrigado que, dentro do prazo de 5 (cinco) anos, caso venha a efetivar a transferência, seja da propriedade ou da posse da referida área, deverá efetuar a devolução do valor atual da área alienada, a ser avaliada por perito, com os devidos abatimentos dos possíveis valores até então pagos. Independente de ser empresa matriz ou filial a ser instalada nesse município, referente ao objeto ora alienado, todos os recolhimentos de impostos, sejam eles, federais ou municipais,

continua na ficha 002

Mod. 1



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Desde 1928

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
Comarca de Pederneiras – Estado de São Paulo
República Federativa do Brasil
Edson Bertozzin – Oficial Titular

fls. 2087

Livro Nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA
= 30 900 =

FICHA
= 002 =

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PEDERNEIRAS - SP

deverão ser centralizados no município de Boracéia com renúncia de qualquer outro município, cumprindo assim o que dispõe subitem 2.1 do presente contrato. O não cumprimento das disposições constantes na Lei Municipal nº 1.952/2016 e neste edital, implicará na reintegração de posse pelo Município, independente de interposição judicial. Caso o alienatário, não cumpra os prazos e parâmetros mínimos exigidos neste edital, será convocado o segundo colocado, e assim, sucessivamente. O município aceitará a inclusão de novos sócios na sua empresa, porém, o responsável principal do contrato a ser celebrado com o município será o sócio majoritário. As despesas com impostos, coleta, encargos trabalhistas e previdenciários, fretes, seguros e outras taxas que incidem ou venham a incidir sobre a execução do contrato, objeto da presente licitação, correrão por conta da licitante vencedora. O donatário renuncia quaisquer outros benefícios legais que possam existir, quando da assinatura do contrato sobre possíveis indenizações a cerca das benfeitorias sobre as terras alienadas, quando da sua devolução. A aprovação junto aos órgãos competentes, o pagamento de eventuais taxas que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, bem como despesas relativas a energia elétrica, água, telefonia, serão de responsabilidade da concessionária, quando da rescisão do contrato, a mesma devolverá o imóvel, ficando incorporado ao mesmo eventuais benfeitorias realizadas, sem direito à indenização ou retenção. O presente contrato é regulado pelas normas contidas na Lei nº 8.666/93, de 21 de junho de 1.993, atualizada pela Lei nº 8.883/94, de 08 de junho de 1.994 e lei municipal nº 1.982/2016. As dúvidas resultantes da presente avença, que não tenham soluções amigáveis, bem assim os conflitos de interesse que por ventura se originarem do cumprimento das cláusulas contratuais, após esgotadas as instâncias administrativas, serão dirimidas no foro da comarca de Pederneiras, renunciando a quaisquer outros por mais privilegiados que sejam. Os contratantes obrigam-se a manter, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação e a cumprir fielmente as cláusulas ora avençadas, bem como as normas previstas na Lei nº 8.666/93 e legislação complementar, durante a vigência deste contrato. O presente contrato fica vinculado ao processo administrativo nº 108/2016 e à concorrência nº 02/2016.....
Pederneiras, 11 de agosto de 2016. Eu, Luis Otavio Grana, Auxiliar, digitei e conferi. Eu, (Sandra Maria Conessa), Oficiala Substituta, conferi e assino.....

AV 2/30900 = Nos termos da escritura pública de quitação com exclusão de cláusulas restritivas, lavrada aos 03 de fevereiro de 2017, às fls. 215/216 do Livro nº 208, pelo Tabelião de Notas desta cidade e Comarca de Pederneiras, SP, protocolada neste Registro de Imóveis sob nº 96029, na mesma data, em que figura como outorgante MUNICIPIO DE BORACEIA, e como outorgada REATA CITRUS AGRO INDÚSTRIA
continua no verso

12071-7-087001-093000-0619

Este documento foi registrado em 18/08/2021 às 18:44, sob o número WPDR21700219090
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000070-36.2021.8.26.0431 e código 966C4D4

12071-7-087001-093000-0619
CARRA e Tabela de Pederneiras, SP
Comarca de Pederneiras, SP



FSC
Método
Papel
Rec. 15-10032

MATRÍCULA

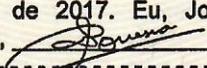
= 30 900 =

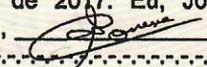
FICHA

= 002 =

verso

LTDA, já qualificados no R.1 retro, é procedida a competente averbação para consignar que de conformidade com a Lei Municipal nº 1.987/2016, de 21 de dezembro de 2016, o imóvel objeto desta matrícula fica liberado das restrições constantes na escritura pública de venda e compra objeto do R.1 retro, inclusive de qualquer cláusula de reversibilidade, podendo o imóvel servir de garantia, permanecendo tão somente as obrigações relativas a geração de emprego e renda, através da instalação de indústria ou comércio, para o qual foi atribuído o valor de R\$ 177.861,17 (cento e setenta e sete mil, oitocentos e sessenta e um reais e dezessete centavos).

Pederneiras, 17 de fevereiro de 2017. Eu, José Eduardo Nunes Pinto Filho, Escrevente, digitei e conferi. Eu,  (Sandra Maria Conessa), Oficiala Substituta, conferi e assino.

AV 3/30900 = A requerimento de André Gallo-Ferreira, firmado aos 15 de setembro de 2017, na cidade de Boracéia, SP, é procedida a competente averbação para consignar que do ponto 3B ao ponto 3A com rumo de 47°46'12"SW na distância de 39,00 metros e do ponto 3A ao ponto 2A com rumo de 47°46'58"SW na distância de 141,00 metros, o imóvel objeto desta matrícula passou a confrontar com a Rua Aparecido Durvalino Simpione, lado par, sendo que não houve ocupação da área do imóvel objeto desta matrícula, nem houve alteração de suas medidas e área, conforme consta na certidão expedida aos 15 de setembro de 2017, pela Prefeitura Municipal de Boracéia, SP, Pederneiras, 19 de setembro de 2017. Eu, José Eduardo Nunes Pinto Filho, Escrevente, digitei e conferi. Eu,  (Sandra Maria Conessa), Oficiala Substituta, conferi e assino.

R 4/30900 = Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 4709, emitida aos 19 de julho de 2017, na cidade de São Paulo, SP, protocolada neste Registro de Imóveis sob nº 97585, aos 05 de setembro de 2017, em que figuram: como emitente REATA CITRUS AGRO INDUSTRIA LTDA, CNPJ nº 24.575.380/0001-50, com sede na Rua Aparecido Durvalino Simpione, nº 1280, na cidade de Boracéia, SP; e como avalistas/terceiro garantidor: ANDRÉ GALLO FERREIRA (o qual assume também as obrigações de fiel depositário), CPF 290 547 498 06, solteiro, residente na Rua Francisco Munhoz Cegarra, nº 218, na cidade de Bariri, SP; JULIANO NOGUEIRA CARVALHO, CPF 280 948 648 42, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, com ANA LUIZA URSULINO FERREIRA CARVALHO (na qual compareceu na qualidade de cônjuge anuente), RG 1 342 648 SSP SP, CPF 286 401 328 28, residentes na Rua Aziz Chidit, nº 146, apto. 41, na cidade de Bariri, SP; DAYSE MARIA NOGUEIRA CARVALHO (na qual compareceu também na qualidade de

continua na ficha 003

Mod. 1



Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
Comarca de Pederneiras – Estado de São Paulo
República Federativa do Brasil
Edson Bertozzin – Oficial Titular

Livro Nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA
= 30 900 =

FICHA
= 003 =

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE PEDERNEIRAS - SP

cônjuge anuente), RG 3 334 243 SSP SP, CPF 054 057 428 72, casada pelo regime da comunhão universal de bens, com OSWALDO JACKSON CARVALHO (na qual compareceu na qualidade de avalista e cônjuge anuente), CPF 278 671 618 72, residentes na Rua Alfredo Lazzerini, nº 15, na cidade de São Paulo, SP; e JOSÉ GERALDO GALLO FERREIRA (na qual compareceu também na qualidade de cônjuge anuente), RG 34 001 670 SSP SP, CPF 384 062 848 20, produtor na exploração agropecuária, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com MARIA JOSÉ URSULINO FERREIRA (na qual compareceu na qualidade de avalista e cônjuge anuente), RG 1 562 416 SSP SP, CPF 004 701 017 76, do lar, brasileiros, residentes na Rua Francisco Munhoz Cegarra, nº 218, na cidade de Bariri, SP; a proprietária Reata Citrus Agro Indústria Ltda, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula a **DESENVOLVE SP - AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A**, CNPJ nº 10.663.610/0001-29, com sede na Rua da Consolação, nº 371, na cidade de São Paulo, SP, para pagamento da dívida no valor de R\$ 10.635.586,00 (dez milhões, seiscentos e trinta e cinco mil, quinhentos e oitenta e seis reais), com vencimento final para 15/08/2027, com prazo do financiamento de 120 meses, prazo de carência de 18 meses e número de 108 parcelas, conforme o cronograma de pagamentos:

15/11/2017,	15/02/2018,	15/05/2018,	15/08/2018,	15/11/2018,	15/02/2019,
15/06/2019,	15/07/2019,	15/08/2019,	15/09/2019,	15/10/2019,	15/11/2019,
15/12/2019,	15/01/2020,	15/02/2020,	15/03/2020,	15/04/2020,	15/05/2020,
15/06/2020,	15/07/2020,	15/08/2020,	15/09/2020,	15/10/2020,	15/11/2020,
15/12/2020,	15/01/2021,	15/02/2021,	15/03/2021,	15/04/2021,	15/05/2021,
15/06/2021,	15/07/2021,	15/08/2021,	15/09/2021,	15/10/2021,	15/11/2021,
15/12/2021,	15/01/2022,	15/02/2022,	15/03/2022,	15/04/2022,	15/05/2022,
15/06/2022,	15/07/2022,	15/08/2022,	15/09/2022,	15/10/2022,	15/11/2022,
15/12/2022,	15/01/2023,	15/02/2023,	15/03/2023,	15/04/2023,	15/05/2023,
15/06/2023,	15/07/2023,	15/08/2023,	15/09/2023,	15/10/2023,	15/11/2023,
15/12/2023,	15/01/2024,	15/02/2024,	15/03/2024,	15/04/2024,	15/05/2024,
15/06/2024,	15/07/2024,	15/08/2024,	15/09/2024,	15/10/2024,	15/11/2024,
15/12/2024,	15/01/2025,	15/02/2025,	15/03/2025,	15/04/2025,	15/05/2025,
15/06/2025,	15/07/2025,	15/08/2025,	15/09/2025,	15/10/2025,	15/11/2025,
15/12/2025,	15/01/2026,	15/02/2026,	15/03/2026,	15/04/2026,	15/05/2026,
15/06/2026,	15/07/2026,	15/08/2026,	15/09/2026,	15/10/2026,	15/11/2026,
15/12/2026,	15/01/2027,	15/02/2027,	15/03/2027,	15/04/2027,	15/05/2027,
15/06/2027,	15/07/2027,	15/08/2027,	parcelas, essas que incluem o principal e os encargos contratados, cujo pagamento será efetuado na cidade de São Paulo, SP, incidindo juros à taxa nominal de 5,46% ao ano, taxa de juros efetiva de 5,6% ao ano e 0,4551% ao mês, e CET de 6,16% ao ano, devidos acima da Taxa de Juros a Longo		

continua no verso

Este documento foi registrado em 18/08/2021 às 18:44, sob o número WPDR21700219090
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10000070-36.2021.8.26.0431 e código 966C4D4
 12071-7-087001-093000-0519
 CARRA e Títulos e Documentos - SP
 Comarca de Pederneiras - SP
 ConferenciaDocumento.do



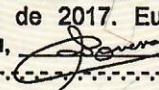
MATRÍCULA

= 30 900 =

FICHA

= 003 =

verso

Prazo ("TJLP"), divulgada pelo Banco Central do Brasil (BACEN), observando-se as disposições previstas nos itens III e IV do contrato. Ficou convenção para os fins do artigo 24, VI da Lei 9.514/97, o valor estimado de R\$ 3.482.500,00 (três milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil e quinhentos reais) para o imóvel. As partes elegeram o foro central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, SP, como o competente para dirimir qualquer questão decorrente da cédula e demais cláusulas, condições e cominações constantes do título. Eu, José Eduardo Nunes Pinto Filho, Escrevente, digitei e conferi. Eu,  (Sandra Maria Conessa), Oficiala Substituta, conferi e assino.

AV 5/30900 = Nos termos instrumento particular de 1º aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 4709, no valor de R\$ 622.151,76, emitido aos 21 de agosto de 2019, na cidade de São Paulo, SP, protocolado neste Registro de Imóveis sob nº 103538, aos 03 de dezembro de 2019, entre as partes, como emitente: REATA CITRUS AGRO INDUSTRIAL LTDA, como avalista/terceiro garantidor: ANDRE GALLO FERREIRA (o qual assume também as obrigações de fiel depositário); JULIANO NOGUEIRA CARVALHO casado com ANA LUIZA URSULINO FERREIRA CARVALHO (na qual compareceu na qualidade de cônjuge anuente); DAYSE MARIA NOGUEIRA CARVALHO (na qual compareceu na qualidade de cônjuge anuente) e seu marido OSWALDO JACKSON CARVALHO (na qual compareceu na qualidade de cônjuge anuente); e JOSE GERALDO GALLO FERREIRA (na qual compareceu na qualidade de cônjuge anuente) e sua mulher MARIA JOSE URSULINO FERREIRA (na qual compareceu na qualidade de cônjuge anuente), e como credor: DESENVOLVE SP – AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A., já qualificados no R.4 retro, é procedida a competente averbação para consignar que **FOI ADITADA** a Cédula de Crédito Bancário objeto do R.4 retro, para aditar as parcelas nº 10, 11 e 12, com a finalidade de renegociar a dívida prevista no campo "Valor Total do Saldo Devedor", na "Data de Apuração", objetivando alterar os valores e estender o prazo para pagamento das parcelas em atraso, conforme o seguinte cronograma de pagamentos: Parcela 1: vencimento 16/09/2019, prestação mensal R\$ 56.151,25; Parcela 2: vencimento 15/10/2019, prestação mensal R\$ 56.452,87; Parcela 3: vencimento 18/11/2019, prestação mensal R\$ 56.434,69; Parcela 4: vencimento 16/12/2019, prestação mensal R\$ 55.435,08; Parcela 5: vencimento 15/01/2020, prestação mensal R\$ 55.036,29; Parcela 6: vencimento 17/02/2020, prestação mensal R\$ 55.058,08; Parcela 7: vencimento 16/03/2020, prestação mensal R\$ 53.998,61; Parcela 8: vencimento 15/04/2020, prestação mensal R\$ 53.940,02; Parcela 9: vencimento 15/05/2020, prestação mensal R\$ 53.441,13; Parcela 10: vencimento 15/06/2020, prestação mensal R\$ 53.042,35; Parcela 11: vencimento 15/07/2020, prestação mensal R\$ 52.723,65; e Parcela 12: vencimento 17/08/2020, prestação mensal R\$ 52.304,85, com os encargos

continua na ficha 004

Mod. 1



Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
Comarca de Pederneiras – Estado de São Paulo
República Federativa do Brasil
Edson Bertonzzin – Oficial Titular

fls. 2091

Livro Nº 2 - Registro Geral

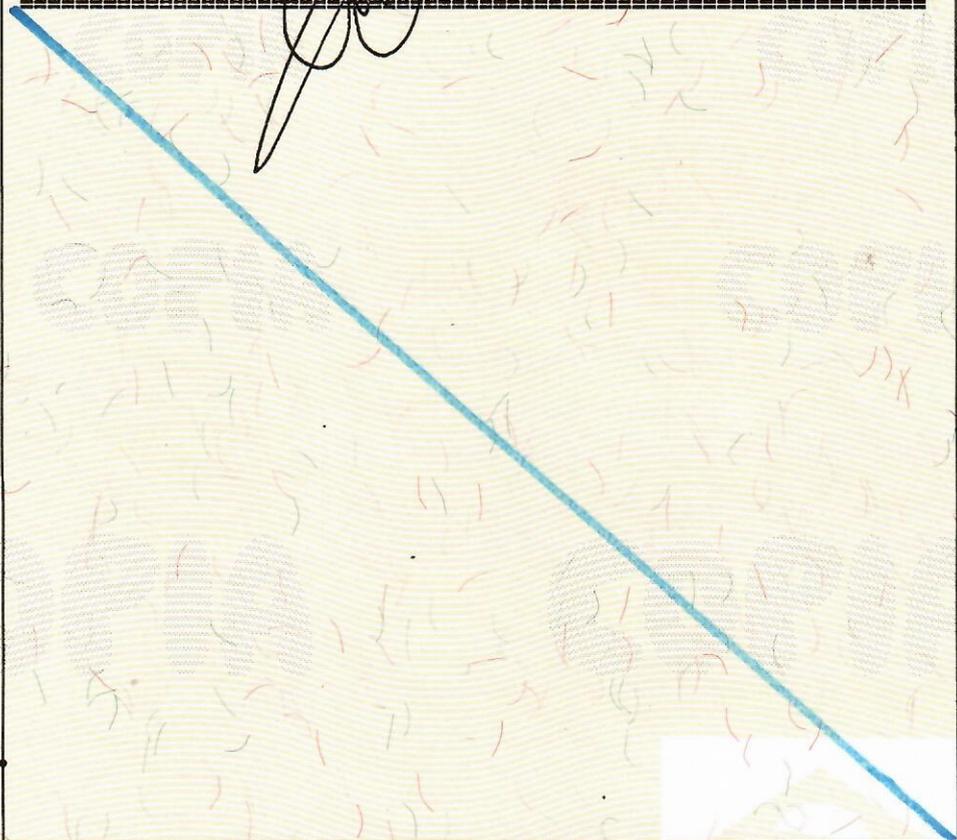
MATRÍCULA
= 30 900 =

FICHA
= 004 =

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PEDERNEIRAS - SP

financeiros remuneratórios a saber: atualização monetária: SELIC, à taxa de juros nominal de 3,94% ao ano e à taxa de juros efetiva de 4,00% ao ano. As partes ratificaram em todos os seus demais, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas na cédula ora aditada, inclusive as garantias nela constituídas, em tudo quanto não foi expressamente alterado por este aditamento. As partes elegem o Foro competente para dirimir eventuais questões surgidas da cédula, a Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja, ressalvado o direito da Desenvolve SP de demandar no Foro do domicílio do emitente; e demais cláusulas, condições e combinações mencionadas no título.-----
Pederneiras, 17 de dezembro de 2019. Eu, Michele Cristina Barcoto, Escrevente, digitei e conferi. Eu, _____ (Edson Bertonzzin), Oficial, conferi e assino.

[Handwritten signature]



Selo Digital nº
1207173C300000001449319W

CERTIDÃO
CERTIFICO, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73, com alterações introduzidas pela Lei nº 6.216/75, que a presente cópia impressa da matrícula nº 30900, está conforme o original arquivado, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém.
O referido é verdade e dou fé.
Pederneiras, terça-feira, 17 de dezembro de 2019

[Handwritten signature]
José Eduardo Nunes Pinto Filho
Escrevente Autorizado

Os valores desta certidão já foram cobrados no respectivo registro do título

Solicitado por:

Emitido por Josiane Cristina Euzebio Ribeiro

Avenida Bernardino Flora Furlan n. 1842-Norte, Jd. Bruno Curi - CEP 17280-000 - Pederneiras/SP
CNPJ. nº 51.502.284/0001-55 – Fone: (14) 3252-3665 - e-mail: cartoriopdr@gmail.com

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Este documento foi registrado em Pederneiras - SP em 18/08/2021 às 18:44, sob o número WPDR21700219090 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000070-36.2021.8.26.0431 e código 966C4D4



Tipo:PRESTAÇÃO DE SERVIÇO **Participação Técnica:** INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO **Motivo:** NORMAL

Contratado

Carteira: RS00139473 **Profissional:** JOÃO PAULO MYNARSKI SILVEIRA **E-mail:** joapaulo@factumbrasil.com.br
RNP: 2200378432 **Título:** Engenheiro Civil
Empresa: NENHUMA EMPRESA **Nr.Reg.:**

Contratante

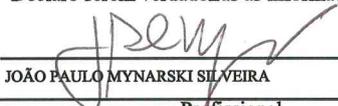
Nome: REATA CITRUS AGRO INDUSTRA LTDA **E-mail:**
Endereço: RUA MANUEL BARBALHO DE LIMA 70 **Telefone:** **CPF/CNPJ:** 24575380000150
Cidade: SÃO PAULO **Bairro.:** VILA SILVA TELES **CEP:** 8110330 **UF:** SP

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: REATA CITRUS AGRO INDUSTRA LTDA
Endereço da Obra/Serviço: Rua MANUEL BARBALHO DE LIMA 70 **CPF/CNPJ:** 24575380000150
Cidade: BORACÉIA **Bairro:** **CEP:** 12720000 **UF:** SP
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES **Vlr Contrato(R\$):** 18.942,00 **Honorários(R\$):** 18.942,00
Data Início: 05/08/2021 **Prev.Fim:** 17/08/2021 **Ent.Classe:**

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	SITE CREA COM PROBLEMA. ENDEREÇO CONTRATANTE É O DA OBRA/SER	1,00	UN

ART registrada (paga) no CREA-RS em 17/08/2021

<p>SÃO PAULO, 17.08.21</p> <p>Local e Data</p>	<p>Declaro serem verdadeiras as informações acima</p>  <p>JOÃO PAULO MYNARSKI SILVEIRA</p> <p>Profissional</p>	<p>De acordo</p> <hr/> <p>REATA CITRUS AGRO INDUSTRA LTDA</p> <p>Contratante</p>
--	---	--

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR AUGUSTO CARRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/08/2021 às 18:44, sob o número WPDRE21700219090. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000070-36.2021.8.26.0431 e código 966C4D4.