



## **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL - CONSOLIDADO**

**CEREALISTA ROSALITO LTDA – Em recuperação Judicial (“Recuperanda” ou “Rosalito”)**

Processo de Recuperação Judicial nº 1000101-23.2021.8.26.0539, em trâmite perante a 3ª Vara Cível Da Comarca De Santa Cruz Do Rio Pardo/SP.

**Janeiro de 2022.**

## PARTE I - INTRODUÇÃO

### 1. GLOSSÁRIO

**1.1. Regras de Interpretação:** Com objetivo de equiparar o entendimento de todos os envolvidos, os termos e expressões abaixo listados, sempre que utilizados neste Plano de Recuperação, terão os significados que lhe são atribuídos neste Capítulo. As definições serão aplicáveis no singular e no plural, no masculino ou no feminino, sem alteração de significado. Exceto se especificado de modo diverso, todas as cláusulas e anexos mencionados neste Plano referem-se a cláusulas e anexos do próprio Plano. Os títulos dos capítulos e das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar o conteúdo de suas previsões. Este Plano deve ser interpretado, na sua aplicação, de acordo com o art. 47 e seguintes da LRF.

**1.2. Definições:** Os termos utilizados neste Plano têm os seguintes significados:

**Administrador Judicial:** EXCELIA CONSULTORIA E NEGÓCIOS LTDA., representada por Maria Isabel Vergueiro de Almeida Fontana, OAB/SP 285.743.

**AGC:** significa a Assembleia Geral de Credores nos termos do Capítulo II, Seção IV, da LRF.

**Banco de Primeira Linha:** são as dez instituições financeiras mais bem colocadas no "Ranking Fechamento", disponibilizado periodicamente pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capital – ANBIMA, referente a fusões e aquisição, sob o critério de valor envolvido nas operações.

**Créditos:** todos os Créditos Trabalhistas, Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários, Créditos Estratégicos, e Créditos ME e EPP.

**Créditos com Garantia Real:** são os Créditos detidos pelos Credores com Garantia Real.

**Créditos ME e EPP:** são os Créditos detidos pelos Credores ME e EPP.

**Créditos Quirografários:** são os Créditos detidos pelos Credores Quirografários.

**Créditos Trabalhistas:** são os Créditos detidos pelos Credores Trabalhistas.

**Credores:** pessoas, naturais ou jurídicas, que se encontram na Lista de Credores, com as alterações decorrentes de acordos celebrados entre as partes ou de decisões judiciais, e que se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial.

**Credores Trabalhistas:** são os Credores detentores de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do art. 41, I, da LRF, incluindo-se aqueles créditos decorrentes da comunicação da dispensa do contrato de trabalho anteriormente à Data do Pedido, independentemente da forma do cumprimento do aviso prévio.

**Credores com Garantia Real:** são os Credores detentores de créditos assegurados por direitos reais de garantia elencados no artigo 1.225 do Código Civil, conforme alterado, outorgado pela Recuperanda, até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do artigo 41, inciso II, da LRF.

**Credores Quirografários:** são os Credores detentores de créditos quirografários, com privilégio geral, especialmente privilegiados e subordinados, nos termos do art. 41, III, da LRF.

**Credores ME e EPP:** são os Credores que operam sob a forma de microempresa ou empresa de pequeno porte, por se enquadrarem na definição prevista no art. 3º da Lei Complementar nº 123/2006, nos termos do art. 41, IV, da LRF.

**Data do Pedido:** a data em que o pedido de Recuperação Judicial foi ajuizado pela Recuperanda, ou seja, 21/01/2021.

**Dia Útil:** qualquer dia que não seja sábado, domingo ou qualquer outro dia em que as instituições bancárias no Estado de São Paulo não funcionem ou estejam autorizadas a não funcionar.

**Homologação do Plano:** data da publicação no Diário da Justiça Eletrônico da decisão judicial de 1ª instância que homologue o Plano nos termos do art. 45 ou 58, caput e §1º, da LRF, conforme o caso.

**Juízo da Recuperação:** Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP.

**Lista de Credores:** a lista que será apresentada pela Administradora Judicial, nos termos do artigo 7º, §2º da LRF nos autos da Recuperação Judicial, conforme alterada pelas decisões acerca das respectivas impugnações de créditos.

**LRF:** Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

**New Co.:** empresa constituída pelo adquirente da UPI.

**Partes Relacionadas:** pessoas físicas ou jurídicas que sejam, a partir da Data do Pedido, inclusive, direta ou indiretamente, individual ou conjuntamente, Controladoras, controladas sob Controle comum ou sob Controle compartilhado da Recuperanda, bem como os seus cônjuges ou parentes, consanguíneos ou afins, colaterais até o 3º (terceiro) grau, ascendente ou descendente.

**Plano:** este plano de recuperação judicial da Recuperanda, na forma como é apresentado e, conforme o caso, na forma em que passe pela Homologação do Plano.

**Unidade Produtiva Isolada ou UPI:** significa a filial ou unidade produtiva isolada, assim caracterizada nos termos do art. 60 da LRF

**Recuperação Judicial:** significa o processo de recuperação judicial nº 1000101-23.2021.8.26.0539, ajuizado pela Recuperanda, em curso perante o Juízo da Recuperação.

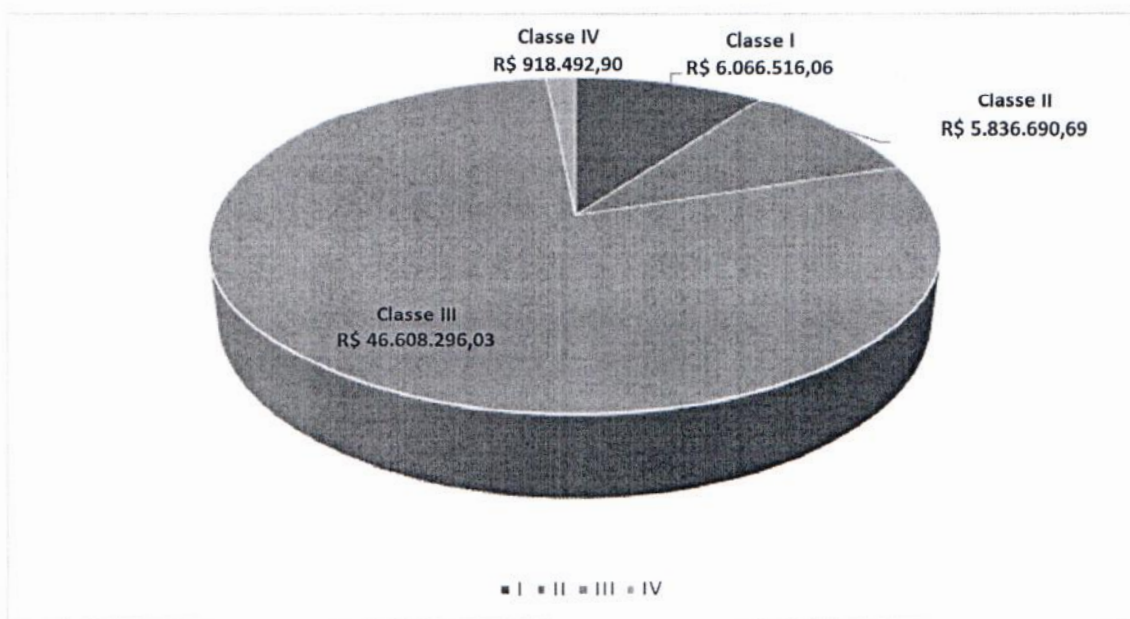
**Recuperanda ou Rosalito:** Cerealista Rosalito LTDA – Em recuperação Judicial.

## PARTE II – OBJETIVOS DO PLANO

### 2. SOBRE A RECUPERAÇÃO JUDICIAL

2.1. O objetivo principal da Recuperação Judicial é – privilegiando o cumprimento de sua função social – viabilizar a superação da crise econômico-financeira da Cerealista Rosalito. Pretende-se, nas formas da lei, conciliar a manutenção e continuidade das atividades empresariais com o pagamento aos seus Credores, assim ordenados pela Ilma. Administradora Judicial na forma do §2º do art. 7º da LRF.

Classe	Valor Apresentado 2ª Lista de Credores
<b>I</b>	R\$ 6.066.516,06
<b>II</b>	R\$ 5.836.690,69
<b>III</b>	R\$ 46.608.296,03
<b>IV</b>	R\$ 918.492,90
<b>Total</b>	<b>R\$ 59.429.995,68</b>



2.2. Para tanto, este Plano representa, na visão da Recuperanda, uma alternativa viável para o pagamento sustentável e ordenado de suas obrigações, permitindo a manutenção da fonte produtora, dos empregos, dos interesses dos credores e promovendo sua preservação, e o estímulo à atividade econômica, em linha com o princípio maior adotado pela LRF.

### 3. PLANO DE RECUPERAÇÃO

3.1. A Rosalito possui ativos industriais, conhecimento organizacional e acervo técnico suficientes para transpor a crise. A mudança de perspectivas do País nos próximos cinco anos é inexorável. Ao voltar a crescer, os mercados que a empresa desbravou nas últimas décadas voltarão a crescer e o endividamento se transforma em algo pequeno frente ao que a empresa tem capacidade.

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

3.2. Este Plano envolve a solução para o momento que a Rosalito atravessa e um alento de recuperação, que levará a solução para todos os envolvidos: empresa, sociedade, fornecedores e clientes. É o voto de confiança que a Cerealista Rosalito, neste momento, necessita para seu almejado soerguimento.

3.3. Assim, como solução mais eficiente para equalização e liquidação do seu passivo, o presente Plano prevê o pagamento dos seus Credores (a) na forma do parcelamento previsto a seguir proposto; (b) mediante a capitalização; (c) alienação judicial de UPI's e (d) formalização de operações *DIP Financing*.

### PARTE III – PAGAMENTO DOS CREDITORES

3.4. **Novação.** Nos termos do art. 59 da LRF, todos os Créditos de Credores são novados na forma deste Plano. Mediante a referida novação e, salvo se expresso de forma diversa no Plano, todos os *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações que sejam incompatíveis com este Plano e seus respectivos Anexos deixarão de ser aplicáveis. Os créditos novados na forma do art. 59 da LRF constituirão a dívida reestruturada, conforme disposta neste Plano.

### 3.5. Amortização dos credores

O cenário de amortização dos credores da recuperação judicial segue o seguinte racional:

Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(-) Total de Amortizações Dividas da RJ	6.067	26	1.159	1.159	1.159	1.159	1.159	1.159	1.159	1.159
(-) Classe I - Trabalhista	6.067									
(-) Classe II - Garantia Real			97	97	97	97	97	97	97	97
(-) Classe III - Quirografário			1.036	1.036	1.036	1.036	1.036	1.036	1.036	1.036
(-) Classe IV - Quiro / Me e EPP		26	26	26	26	26	26	26	26	26

Ano	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
(-) Total de Amortizações Dividas da RJ	1.159	1.159	1.159	1.159	1.159	1.133	1.133	1.133	1.133	1.133
(-) Classe I - Trabalhista										
(-) Classe II - Garantia Real	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97
(-) Classe III - Quirografário	1.036	1.036	1.036	1.036	1.036	1.036	1.036	1.036	1.036	1.036
(-) Classe IV - Quiro / Me e EPP	26	26	26	26	26					

## 4. PAGAMENTO DOS CREDITORES CONCURSAIS

### 4.1. PAGAMENTO DOS CREDITORES TRABALHISTAS

A Rosalito sempre prezou pelo bem dos seus colaboradores, esforço verificado em vários casos de colaboradores que ficam na empresa por muitos anos, contando hoje com

colaboradores que estão na empresa a mais de uma década. Assim, no momento de dificuldade financeira, a Rosalito prioriza seus ex-colaboradores e o pagamento destes segue na proposta a seguir:

**Carência:** não haverá carência;

**Deságio:** 0% (Não haverá deságio);

**Juros:** Não haverá incidência de juros, sendo que os valores serão pagos conforme estabelecido na relação de credores que será apresentada pelo Administrador Judicial, bem como eventuais valores posteriormente habilitados ou modificados mediante decisão judicial transitada em julgado, atendendo, ademais, o disposto no artigo 9º, inciso II, da Lei nº 11.101/05;

**Limitação:** Os créditos decorrentes da legislação do trabalho e sujeitos à Classe I – dos credores trabalhistas – serão limitados ao pagamento de até 150 (cento e cinquenta) salários mínimos dentro da Classe I – dos credores trabalhistas – sendo o saldo remanescente enquadrado na Classe III – dos credores quirografários, nos termos do Enunciado XIII do Grupo de Câmaras Reservadas de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo.

**Pagamento:** Pagamento do valor indicado no Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, pelo valor que será indicado pelo Administrador Judicial em sua Relação de Credores, ou, ainda, aquele apurado em Impugnação/Habilitação de Crédito, devidamente transitada em julgado, em até 12 (doze) meses, contados do trânsito em julgado da decisão que homologar o plano de recuperação. Os Créditos Controversos serão pagos em até 12 (doze) meses, a contar do trânsito em julgado da decisão judicial que o reconhecer de forma expressa, incluindo habilitação ou impugnação de crédito;

**Dos Salários.** Os créditos devidos de natureza estritamente salarial, notadamente, os salários atrasados, serão pagos no 30º (trigésimo) dia, contados do trânsito em julgado da decisão que homologar o plano de recuperação, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por credor trabalhista, vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial

**Liquidação:** Com os pagamentos realizados na forma acima exposta, ficam totalmente quitados os créditos da Classe I - Credores Trabalhistas da Recuperanda, nada mais sendo devido, seja a que título for.

#### 4.2. PAGAMENTO DOS CREDORES COM GARANTIA REAL

Apresentamos agora esclarecimentos quanto à proposta técnica e quanto à forma de pagamento aos credores com garantia real, Classe II.

**Carência:** 24 (vinte e quatro) meses para início dos pagamentos, contados do trânsito em julgado da decisão que homologar o plano de recuperação;

**Deságio:** 70% (setenta por cento);

**Juros:** Os valores serão calculados com correção monetária e juros de TR + 0,5% ao ano e a remuneração será liquidada juntamente com o pagamento do principal. Os juros serão contabilizados do trânsito em julgado da decisão que homologar o plano de Recuperação Judicial e serão usados como base os valores apresentados na relação de credores prevista no artigo 7º, §º 2º, da LRF ou de eventuais decisões do Juízo da Recuperação Judicial que determinar a modificação ou inclusão do crédito e desde que esteja transitada em julgado;

**Pagamento:** Pagamento do valor 30% (trinta por cento) do valor indicado no Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, pelo valor indicado pelo Administrador Judicial em sua Relação de Credores, ou, ainda, aquele apurado em Impugnação/Habilitação de Crédito, devidamente transitada em julgado, em 240 (duzentos e quarenta) meses, após 24 (vinte e quatro) meses de carência, em pagamentos semestrais, contados do trânsito em julgado da decisão que homologar o plano de recuperação e;

**Liquidação:** Com os pagamentos realizados na forma acima, fica totalmente paga e quitada a dívida perante os credores da Classe II – Garantia Real das Recuperanda, nada mais sendo devido, seja a que título for.

#### 4.3. PAGAMENTO DOS CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

Apresentamos agora esclarecimentos quanto à proposta técnica e quanto à forma de pagamento aos credores quirografários, Classe III.

**Carência:** 24 (vinte e quatro) meses para início dos pagamentos, contados do trânsito em julgado da decisão que homologar o plano de recuperação;

**Deságio:** 60% (sessenta por cento);



**Juros:** Os valores serão calculados com correção monetária e juros de TR + 0,5% ao ano e a remuneração será liquidada juntamente com o pagamento do principal. Os juros serão contabilizados do trânsito em julgado da decisão que homologar o plano de Recuperação Judicial e serão usados como base os valores apresentados na relação de credores prevista no artigo 7º, §º 2º, da LRF ou de eventuais decisões do Juízo da Recuperação Judicial que determinar a modificação ou inclusão do crédito e desde que esteja transitada em julgado;

**Pagamento:** Pagamento do valor 40% (quarenta por cento) do valor indicado no Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, pelo valor indicado pelo Administrador Judicial em sua Relação de Credores, ou, ainda, aquele apurado em Impugnação/Habilitação de Crédito, devidamente transitada em julgado, em 240 (duzentos e quarenta) meses, após 24 (vinte e quatro) meses de carência, em pagamentos semestrais, contados do trânsito em julgado da decisão que homologar o plano de recuperação e;

**Liquidação:** Com os pagamentos realizados na forma acima, fica totalmente paga e quitada a dívida perante os credores da Classe III – Quirografários da Recuperanda, nada mais sendo devido, seja a que título for.

#### 4.4. PAGAMENTO DOS CREDITORES MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE

Apresentamos agora, esclarecimentos quanto à proposta técnica e quanto à forma de pagamento aos credores quirografários EPP/ME, Classe IV.

**Carência:** 18 (dezoito) meses para início dos pagamentos, contados do trânsito em julgado da decisão que homologar o plano de recuperação;

**Deságio:** 60% (sessenta por cento);

**Juros:** Os valores serão calculados com correção monetária e juros de TR + 0,5% ao ano e a remuneração será liquidada juntamente com o pagamento do principal. Os juros serão contabilizados do trânsito em julgado da decisão que homologar o plano de Recuperação Judicial e serão usados como base os valores apresentados na relação de credores prevista no artigo 7º, §º 2º, da LRF ou de eventuais decisões do Juízo da Recuperação Judicial que determinar a modificação ou inclusão do crédito e desde que esteja transitada em julgado;

**Pagamento:** Pagamento do valor 40% (quarenta por cento) do valor indicado no Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, pelo valor indicado pelo Administrador Judicial em sua Relação de Credores, ou, ainda, aquele apurado em Impugnação/Habilitação de Crédito, devidamente transitada em julgado, em 180 (cento e oitenta) meses, após 18 (dezoito) meses de carência, em pagamentos trimestrais, contados do trânsito em julgado da decisão que homologar o plano de recuperação e;

**Liquidação:** Com os pagamentos realizados na forma acima, fica totalmente paga e quitada a dívida perante os credores da Classe IV – EPP/ME da Recuperanda, nada mais sendo devido, seja a que título for.

#### 4.5. PAGAMENTO DOS CREDORES PARCEIROS / FOMENTADORES

Para os credores das Classes II, III e IV que contribuírem para a continuidade das atividades da Rosalito, através do fornecimento de bens, serviços, créditos e outros, dentro das condições normais de prazos e preços adotados pelo mercado, desde que oportuno e necessário, conforme julgamento exclusivo da Rosalito, será concedido tratamento diferenciado, conforme previsto no artigo 67, parágrafo único, da Lei 11.101/2005, como segue:

**Carência:** Não haverá carência;

**Deságio:** 30% (trinta por cento);

**Juros:** Os valores serão calculados com correção monetária e juros de TR + 1% ao ano e a remuneração será liquidada juntamente com o pagamento do principal. Os juros serão contabilizados do trânsito em julgado da decisão que homologar o plano de Recuperação Judicial e serão usados como base os valores apresentados na relação de credores prevista no artigo 7º, §º 2º, da LRF ou de eventuais decisões do Juízo da Recuperação Judicial que determinar a modificação ou inclusão do crédito e desde que esteja transitada em julgado;

**Pagamento:** Pagamento do valor 70% (setenta por cento) do valor indicado no Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, pelo valor indicado pelo Administrador Judicial em sua Relação de Credores, ou, ainda, aquele apurado em Impugnação/Habilitação de Crédito, devidamente transitada em julgado, em 144 (cento e quarenta e quatro) meses, contados do trânsito em julgado da decisão que homologar o plano de recuperação e;

**Liquidação:** Com os pagamentos realizados na forma acima, fica totalmente paga e quitada a dívida perante os Credores Parceiros/Fomentadores das Classes II, III e IV, nada mais sendo devido, seja a que título for.

**Da manutenção da Condição:** Por interesse do Credor Fomentador e/ou da Rosalito, o Credor Fomentador poderá, a qualquer tempo, deixar esta modalidade e voltar à condição anterior de credor não fomentador, mediante aviso prévio escrito de 30 (trinta) dias. Caso o Credor Fomentador retome a sua condição anterior de credor não fomentador, por iniciativa própria ou da Rosalito, o seu saldo remanescente a amortizar terá o mesmo tratamento dos credores de sua mesma Classe.

#### **PARTE IV – PÓS HOMOLOGAÇÃO**

##### **5. CRIAÇÃO E ALIENAÇÃO DAS UPI'S SANTA CRUZ E URUGUAIANA**

**5.1. Constituição das UPI's Santa Cruz e Uruguaiana.** A Recuperanda procederá em 90 (noventa) dias corridos contados da Homologação, a organização das UPI's Santa Cruz e Uruguaiana, especificamente para serem conjuntamente alienadas e integralizadas em uma New Co. na forma das Cláusulas abaixo, sem que o adquirente suceda a em dívidas, contingências e obrigações da Recuperanda.

**5.2. Verificação dos ativos.** A Recuperanda obriga-se a franquear acesso *in loco* a quaisquer interessados na aquisição das UPI's Santa Cruz e Uruguaiana para que possam verificar o estado dos bens e ativos que serão destinados às UPI's.

**5.3. Da Composição das UPI's Santa Cruz e Uruguaiana:** A composição das UPI's acima identificada será composta, integralmente, pelos bens relacionados no Anexo 1 que compõe este Plano de Recuperação Judicial Consolidado, de acordo com o local em que se encontram respectivamente, bem como, os bens intangíveis, homologações e certificações, acervo técnico, marca, patentes, domínios eletrônicos da internet e licenças operacionais.

**5.4. Propostas para aquisição das UPI's Santa Cruz e Uruguaiana.** As propostas para aquisição das UPI's deverão obrigatoriamente observar o pagamento do preço mínimo que será estipulado em momento oportuno, qual seja, quando da publicação do Edital de Abertura de Processo Competitivo.

**5.5.** Para fins de apresentação de propostas de aquisição das UPI's Santa Cruz e Uruguaiana, poderá o interessado acrescer ao valor proposto, o saldo de valores que já tenham sido mutuados à Recuperanda em fomento a sua atividade, após pedido de Recuperação Judicial.

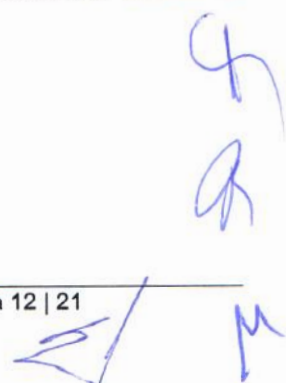
**5.6.** As propostas poderão ser apresentadas conjuntamente por mais de um interessado, sendo certo que o(s) adquirente(s) será(ão) responsável(is) em caráter solidário, nos termos dos artigos 264 e seguintes do Código Civil, pelo pagamento do Preço Mínimo.

**5.7. Forma de Alienação.** O processo competitivo para alienação da UPI's Santa Cruz e Uruguaiana, será conduzido em processo competitivo na modalidade de propostas fechadas, cujos termos e condições constarão do Edital do Certame, nos termos dos artigos 141 e 142 da LRF, e deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias da Homologação do Plano, observados os procedimentos constantes da Cláusula 11 deste Plano.

**5.8. Auditoria legal.** Em até 10 (dez) dias contados da Homologação do Plano, a Recuperanda obriga-se a criar um *data room* virtual com as informações necessárias para a realização do leilão e avaliação da UPI's Santa Cruz e Uruguaiana, bem como disponibilizar equipe responsável por responder as dúvidas dos interessados em adquirir as UPI's Santa Cruz e Uruguaiana, e tomar demais medidas suficientes para a realização dos leilões. A Recuperanda compromete-se a, mediante apresentação de termo de confidencialidade firmado pelo respectivo proponente, disponibilizar acesso do respectivo proponente ao *data room* virtual, em até 24 (vinte e quatro) horas contadas do recebimento do respectivo termo de confidencialidade.

**5.9.** Se for o caso, a proposta para aquisição das UPI's Santa Cruz e Uruguaiana, deverá observar a necessidade de aprovação da operação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, nos casos previstos pela Lei 12.529/11, como única condicionante que será aceita na proposta; qualquer outra condição, suspensiva ou resolutiva, ou que exija a imposição de ônus adicionais à Recuperanda, não será aceita e a proposta será automaticamente desclassificada.

## **6. PROCESSO COMPETITIVO PARA ALIENAÇÃO DAS UPI'S SANTA CRUZ E URUGUAIANA**



**6.1.** Será conduzido certame judicial na modalidade de propostas fechadas, nos termos dos artigos 60, 141 e 142 da LRF, no prazo de até 90 (noventa) dias da Homologação do Plano, para (i) alienação das UPI's Santa Cruz e Uruguaiana, conforme detalhado abaixo ("Processo Competitivo").

**6.2. Procedimentos do Processo Competitivo.** Deverão ser observados os procedimentos abaixo indicados para realização do Certame.

- (i) A Recuperanda fará publicar edital comunicando o dia, horário e local de realização do Certame ("Edital do Processo Competitivo"), que deverá ser publicado em jornal de grande circulação, respeitada a antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos prevista no §1º, do artigo 142 da LRF, para realização do ato, especificando claramente as disposições para apresentação de propostas, nos termos deste Plano.
- (ii) No prazo de até 10 (dez) dias corridos após a publicação do Edital do Processo Competitivo, os interessados em apresentar proposta na forma do presente plano, deverão habilitar-se por meio de petição protocolada nos autos da Recuperação Judicial, informando seu interesse em oferecer eventual proposta; a petição deverá estar acompanhada de expressa declaração de que está ciente de que incorrerá em multa no percentual de 20% sobre o valor do Preço Mínimo, caso deixe de efetuar o pagamento após a homologação de sua proposta, caso ela seja uma Proposta Vencedora.
- (iii) Os interessados habilitados na forma do item (ii) acima deverão entregar suas propostas ao Administrador Judicial, no endereço indicado no respectivo Edital, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas da realização do Processo Competitivo, sob recibo e em envelopes lacrados ("Propostas Fechadas"), observando que caso sejam feitas pelo mesmo interessado Propostas Fechadas para aquisição das UPI's Santa Cruz e Uruguaiana, estas deverão serem feitas separadamente, ou seja, com proposta de pagamento independente, sob pena de serem consideradas inválidas.
- (iv) A abertura das Propostas Fechadas será conduzida pelo Administrador Judicial e realizada em sessão presencial ou virtual, no dia, horário e local estabelecidos no Edital específico, podendo comparecer para fins de acompanhamento, os interessados habilitados para apresentação de

Propostas Fechadas e os Credores. O Administrador Judicial promoverá a abertura de todas as Propostas Fechadas apresentadas e anunciará o teor de cada Proposta Fechada aos presentes.

- (v) Anunciado o teor de todas as Propostas Fechadas apresentadas, o Administrador Judicial facultará ao(s) interessado(s) proponente(s) a oportunidade de majorar o preço de aquisição ofertado para as respectivas UPI's, inclusive por lances orais, que deverão sempre observar o incremento mínimo de R\$100.000,00 por lance.

**6.3. Proposta Vencedora.** Será automaticamente considerada vencedora a Proposta Fechada, conforme eventualmente alterada nos termos da Cláusula 6.2 (v), que apresentar o maior preço líquido de aquisição e for igual ou superior ao Preço Mínimo das UPI's Santa Cruz e Uruguaiana, conforme o caso ("Proposta Vencedora"). Em caso de empate entre pelo menos 2 (duas) Propostas Fechadas que contemplarem preço de aquisição igual ou superior ao Preço Mínimo das UPI's Santa Cruz e Uruguaiana, a definição da Proposta Vencedora caberá à Recuperanda e será formalizada no ato de abertura das Propostas Fechadas.

**6.4.** Caso seja apresentada proposta em valor inferior ao Preço Mínimo das UPI's Santa Cruz e Uruguaiana, deverá ser convocada Reunião de Credores, sendo que caso assim decidam os Credores, a Recuperanda ficará obrigada a complementar eventuais valores das propostas apresentadas para aquisição das UPI's Santa Cruz e Uruguaiana, de modo a atingir o Preço Mínimo das UPI's Santa Cruz e Uruguaiana.

**6.5. Homologação Judicial e Pagamento.** A Proposta Vencedora deverá ser homologada pelo Juízo da Recuperação, que declarará o(s) vencedor(es) livre(s) de quaisquer ônus, contingências e/ou sucessão, nos termos dos artigos 60 e 142 da LRF, ficando o(s) vencedor(es) obrigado ao pagamento do valor proposta em 48 horas contados da decisão que homologar a Proposta Vencedora

**6.6. Destinação dos Recursos.** Os recursos decorrentes da alienação das UPI's serão utilizados para cumprimento deste Plano de Recuperação Judicial, notadamente por meio do pagamento dos Credores, ressalvada a necessidade da Recuperanda, devidamente justificada no ato do requerimento, de dispor dos recursos na totalidade ou em percentuais, de forma diversa, claramente declarados e justificados, sempre com vistas ao cumprimento do Plano de Recuperação Judicial como um todo.

6.7. Após a realização do primeiro processo competitivo, e respeitado o prazo de 12 (doze) meses contados da Homologação do Plano, eventuais interessados poderão apresentar a qualquer tempo propostas para aquisição das UPI's Santa Cruz e Uruguaiana, inclusive em valores inferiores ao Preço Mínimo das UPI's Santa Cruz e Uruguaiana, que deverão ser submetidas a apreciação dos Credores em Reunião de Credores, que poderão ser convocadas a qualquer tempo após a realização do primeiro Processo Competitivo. Será sempre facultado à Recuperanda a possibilidade de complementarem o valor das propostas apresentadas para que seja atingido o valor do Preço Mínimo das UPI's Santa Cruz e Uruguaiana.

6.8. **Inexistência de Proposta Vencedora – UPI's Santa Cruz e Uruguaiana.** Caso não haja Proposta Vencedora para aquisição das UPI's Santa Cruz e Uruguaiana a Recuperanda deverá realizar novos Processos Competitivos a cada 90 (noventa) dias corridos contados da realização do primeiro Processo Competitivo, respeitado o prazo máximo de 12 (doze) meses contados da Homologação do Plano.

## 7. PÓS ARREMATÇÃO DAS UPI'S SANTA CRUZ E URUGUAIANA

7.1. **Constituição da New Co.:** Após a efetiva alienação das UPI's Santa Cruz e Uruguaiana, notadamente, quando devidamente arrematadas por potencial interessado, todos os bens e ativos objeto das alienações conforme Anexo 1 acima mencionado, deverão, a cargo e custos do Arrematante, serem integralizados em uma New Co. doravante denominada desde já "Nova Rosalito".

7.2. **Obrigações da New Co.:** A "Nova Rosalito", integralizada a princípio pelos bens objeto da alienação das UPI's Santa Cruz e Uruguaiana, será responsável pela: (i) injeção de capital de giro à Recuperanda e a própria New Co.; (ii) pagamento dos créditos concursais e extraconcursais da Recuperanda, constituídos até a formalização da presente organização societária.

**7.3. Pagamento dos Contratos de Mútuo Constituídos após pedido de Recuperação Judicial:** Efetivamente constituída a New Co. "Nova Rosalito", torna-se exigível, a critério exclusivo de cada respectivo Credor, decorrentes de operações de mútuo originadas após pedido de Recuperação Judicial, ou seja, cujo fato gerador do Crédito se deu após pedido de recuperação judicial da Recuperanda, o pagamento imediato, em até 48 (quarenta e oito) horas, do fruto do inadimplemento da Recuperanda, sob pena de extinção da New Co. e retorno ao *status quo ante* da operação societária, inclusive, da arrematação das UPI's Santa Cruz e Uruguaiana.

## 8. REORGANIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

**8.1. Impedimentos da Recuperanda:** Salvo se com expressa autorização dos Credores, reunidos em Reunião de Credores, a ser convocada, a Recuperanda não poderá, enquanto não quitados os Créditos em sua integralidade na forma deste Plano, realizar quaisquer operações societárias/acionárias de cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente; alteração do controle societário; substituição total ou parcial dos administradores do devedor ou modificação de seus órgãos administrativos e aumento de capital social, devidamente expressadas no art. 50, II, III, IV e VI da LRF.

**8.2. Após quitação dos Créditos:** Após quitação integral dos Créditos na forma deste Plano, franqueia-se, desde já o direito aos sócios/quotistas da Recuperanda em integralizarem o restante de seus ativos na New. Co, integralizada com os bens e ativos da Recuperanda, alienados via UPI's Santa Cruz e Uruguaiana, em capital que corresponderá em até 20% (vinte por cento) da nova sociedade.

## 8.3. DISPOSIÇÕES GERAIS

Considerando a programação da recuperação exposta no presente PRJ serão observadas as seguintes regras:

- Independente da moeda que venha expressar o endividamento da Rosalito em face de cada um dos seus credores, o seu respectivo pagamento, bem como atualização de qualquer valor será realizado em moeda nacional do Brasil (Reais) e atualizado nos termos deste Plano.
- Os valores devidos aos credores nos termos deste PRJ serão pagos por meio de transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo credor, por meio

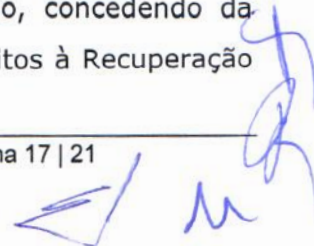


de documento de ordem de crédito (DOC) ou transferência eletrônica disponível (TED), cabendo aos credores informar sua respectiva conta bancária com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data do pagamento previsto. Neste caso, a critério da Recuperanda, conforme o caso, os pagamentos devidos aos credores que não tiverem informado suas contas bancárias poderão ser realizados em Juízo. Não haverá a incidência de juros, multas ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão dos credores não terem informado em tempo suas contas bancárias à Recuperanda. Não será considerado como um evento de descumprimento do Plano ou atraso caso o pagamento não possa ser efetuado em tempo devido em razão de atraso por parte dos credores em prestarem informação de seus dados bancários. A partir da informação dos dados de forma atrasada por parte do credor, caso ocorrer, os pagamentos então serão realizados com o pagamento da parcela inicial na forma estabelecida nas condições de pagamento deste Plano de acordo com a respectiva Classe do credor, como realizado com todos os demais credores e seguindo então o fluxo de pagamentos estabelecido;

- Na hipótese de qualquer valor ou obrigação prevista no presente Plano coincidir em ser pago em dia que não seja considerado útil, o referido pagamento ou obrigação deverá ser realizado no dia útil subsequente;
- Os credores não receberão, em hipótese alguma, quaisquer valores que ultrapassem o valor estabelecido e aprovado neste PRJ, pois o cumprimento do PRJ implica em quitação total.
- Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano de Recuperação Judicial ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação Judicial, o restante dos termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes, desde que as premissas que o embasam sejam mantidas.
- Caso haja dúvida acerca da interpretação de alguma cláusula ou condições previstas neste Plano de Recuperação Judicial, prevalecerá aquela interpretação que for mais benéfica para a Recuperanda.

### **8.3.1. EFEITOS DA APROVAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

O PRJ aprovado em AGC e homologado pelo Juízo da Recuperação, concedendo da Recuperação judicial (i) obrigará a Recuperanda e seus credores sujeitos à Recuperação



Judicial aos termos desse Plano, assim como seus respectivos sucessores, a qualquer título; (ii) implicará, em relação à Recuperanda e seus coobrigados, avalistas/fiadores em novação de todos os créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial.

### **8.3.2. AÇÕES JUDICIAIS**

Após a aprovação e homologação do PRJ na forma da Lei, por força da novação disposta no presente PRJ, serão extintas todas as ações de cobrança, execuções judiciais ou qualquer outro tipo de medida judicial ajuizada contra a Recuperanda, seus respectivos coobrigados, avalistas e fiadores, bem como quaisquer outras sociedades relacionadas, inclusive por avais e fianças. Igualmente, as penhoras judiciais decorrentes dessas execuções, e outras eventuais constrições existentes, serão liberadas.

Os processos judiciais e arbitrais de conhecimento ajuizados por credores sujeitos ao Plano que tiverem por objeto a condenação em quantia ilíquida, ou a liquidação de condenação já proferida, poderão prosseguir em seus respectivos foros, até que haja a fixação do valor do crédito sujeito ao Plano, ocasião em que o credor sujeito ao Plano deverá providenciar a habilitação da referida quantia no Quadro Geral de Credores, para recebimento nos termos do Plano. Em hipótese alguma haverá pagamento de credores sujeitos ao Plano de forma diversa da estabelecida no Plano, inclusive em processos judiciais ou arbitrais ajuizados que estiverem em curso quando da Homologação Judicial do Plano ou que forem ajuizados após a Homologação Judicial do Plano.

### **8.3.3. MODIFICAÇÕES AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Conforme previsto nos artigos 45 e 58 da LRF, o presente instrumento, PRJ, poderá ser alterado exclusivamente por parte e decisão da Recuperanda, independentemente do seu descumprimento, em AGC convocada para essa finalidade, deduzidos os pagamentos porventura já realizados. As alterações do PRJ obrigarão todos os credores concursais, inclusive os dissidentes.

### **8.3.4. NOVAÇÃO DOS CRÉDITOS**

Todos os créditos sujeitos ao presente PRJ são novados pela homologação judicial deste PRJ e serão pagos conforme detalhamento contido no mesmo PRJ, seguindo todos os quesitos de valor, forma, condições e prazos pelo PRJ estabelecidos e nada mais.

### 8.3.5. COMPENSAÇÃO

Com intuito de estabelecer critério aplicável a todos os credores nas mesmas condições, sob pena de violação ao *par conditio creditorum*, a presente cláusula de compensação passará a ter a seguinte redação, abaixo:

A Rosalito compensará, quaisquer créditos sujeitos ao Plano com créditos detidos pela Rosalito contra os respectivos credores sujeitos ao Plano, desde que líquidos, certos e exigíveis e até o valor de referidos créditos sujeitos ao Plano e suas condições de pagamento, ficando eventual saldo estritamente sujeito às demais disposições do presente Plano.

A Recuperanda poderá reter o pagamento de créditos sujeitos ao Plano na hipótese de ser credora dos respectivos credores sujeitos ao Plano, desde que os créditos detidos contra os respectivos Credores Sujeitos ao Plano independentemente de litígio, com o objetivo de que tais créditos sejam compensados com os créditos sujeitos ao Plano quando se tornarem líquidos

### 8.3.6. PROTESTOS

Após a aprovação e homologação do PRJ na forma da Lei, por força da novação prevista no artigo 59 da LRF, deverão ser cancelados todos os protestos de títulos que se referem a créditos sujeitos aos efeitos da presente recuperação judicial, efetuados contra os CNPJ da Recuperanda - matriz e filiais - de forma a cumprir o estabelecido neste plano.

### 8.3.7. ENCERRAMENTO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

O processo de Recuperação Judicial será encerrado a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano, a requerimento da Recuperanda, desde que todas as obrigações que se vencerem em até 2 (dois) anos após sua homologação sejam cumpridas.

### 8.3.8. COMUNICAÇÃO

Todas e quaisquer notificações, requerimentos, pedidos e comunicações, para serem eficazes, deverão ser feitas por escrito e endereçadas à Recuperanda, nos autos da Recuperação Judicial.

### **8.3.9. MODIFICAÇÃO DE CRÉDITOS: HABILITAÇÕES E IMPUGNAÇÕES**

Os Créditos sujeitos ao PRJ poderão ser modificados e novos créditos poderão ser incluídos pelo Administrador Judicial, ao preparar sua Relação de Credores, bem como na consolidação do Quadro Geral de Credores, em razão do julgamento dos credores incidentes de habilitação, divergência ou impugnação de crédito.

Nas hipóteses de serem reconhecidos novos Créditos Concurais, e, novos créditos forem incluídos no Quadro Geral de Credores, ou serem alterados Créditos Concurais já reconhecidos na Lista de Credores, por decisão judicial, arbitral ou acordo entre as partes, tais novos Créditos ou o valor alterado de Créditos já reconhecidos serão pagos na forma prevista neste Plano, a partir do trânsito em julgado da respectiva decisão judicial. Neste caso, as regras de pagamento de tais Créditos, notadamente quanto à incidência de juros, passarão a ser aplicáveis apenas a partir do referido trânsito em julgado.

### **8.3.10. CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE CRÉDITOS**

Os Credores Concurais poderão ceder ou transferir livremente seus créditos contra a Recuperanda, observando-se que independentemente da cessão ser feita por lei ou contrato, estarão sempre sujeitos aos efeitos deste PRJ, especialmente em relação a valores, condições e prazos de pagamentos, devendo o credor informar isso ao cessionário, bem como a Recuperanda, a ocorrência da cessão, assim como noticiar o Juízo da Recuperação, sob pena de ineficácia da cessão em relação à Recuperanda, bem como a validade integral de eventual pagamento.

### **8.3.11. GARANTIAS PESSOAIS**

Por cautela fica expressamente estabelecido que não obstante a novação disposta neste PRJ, o seu cumprimento implicará e ratificará a extinção de todas as obrigações solidárias, acessórias e quaisquer outras garantias, inclusive por avais e fianças, assumidas pela Recuperanda e pelos seus sócios e/ou acionistas, bem como por terceiros. Igualmente, as penhoras judiciais e outras eventuais constringências existentes, serão liberadas.

### **8.3.12. FALÊNCIA E EXECUÇÃO ESPECÍFICA**

Na hipótese de decretação de falência durante o período de 2 (dois) anos após a concessão da Recuperação Judicial pelo Juízo da Recuperação, os credores terão restituídos seus

direitos originais, descontados eventuais pagamentos que porventura já tenham sido realizados pela Recuperanda na forma deste PRJ.

### 8.3.13. QUITAÇÃO

Após o pagamento integral de quaisquer créditos conforme disposto neste PRJ, serão os mesmos considerados totalmente quitados e automaticamente passadas a ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais se reclamar a qualquer título contra a Recuperanda, ou eventuais coobrigados, garantidores, fiadores ou avalistas, por parte dos credores.

### 8.3.14. FORO DE ELEIÇÃO

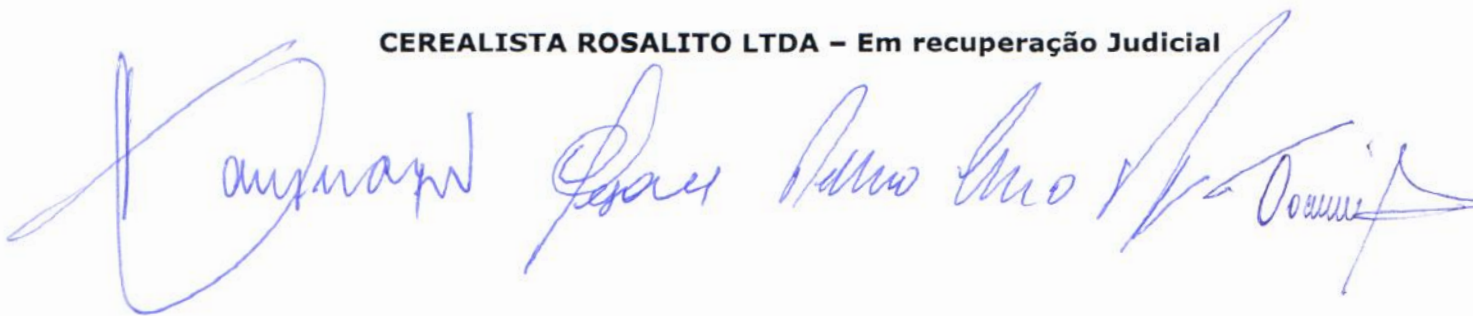
Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou que estiverem relacionadas a este Plano ou aos créditos sujeitos à Recuperação Judicial serão resolvidas:

- i. Pelo Juízo da Recuperação Judicial até a prolação da decisão de encerramento da Recuperação Judicial, e desde que não esteja pendente recurso com efeito suspensivo contra a referida decisão; e
- ii. Cessada a competência do Juízo da Recuperação Judicial, fica fixada a Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer litígios advindos do presente Plano.

Este PRJ é firmado pelos representantes legais da Recuperanda, assim constituídos na forma dos respectivos contratos sociais.

São Paulo, 20 de janeiro de 2022.

**CEREALISTA ROSALITO LTDA – Em recuperação Judicial**



---

**Solicitante: Cerealista Rosalito Ltda**

**Proprietário: Cerealista Rosalito Ltda**

**Tipo: Imóvel Urbano**

**Laudo: 21 7475**

**Endereço: Rodovia Engenheiro João Batista Cabral Renó, Km 319 –  
SP-225 - Santa Cruz do Rio Pardo - SP**

---



---

**ÍNDICE**

---

<b>1. INFORMAÇÕES GERAIS</b>	<b>3</b>
<b>2. INTRODUÇÃO</b>	<b>4</b>
<b>2.1. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR</b>	<b>5</b>
<b>2.2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS</b>	<b>5</b>
<b>2.3. METODOLOGIA</b>	<b>6</b>
<b>2.3.1. Premissas</b>	<b>7</b>
<b>2.3.2. Vistoria</b>	<b>8</b>
<b>2.3.3. Avaliação</b>	<b>8</b>
<b>2.3.4. Definição do Método Adotado</b>	<b>9</b>
<b>3. VISTORIA</b>	<b>11</b>
<b>3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b>	<b>11</b>
<b>3.1.1. Localização</b>	<b>11</b>
<b>3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança</b>	<b>13</b>
<b>3.1.3. Infra-Estrutura Urbana e Equipamentos Comunitários</b>	<b>14</b>
<b>3.1.4. Características do Logradouro de Situação</b>	<b>15</b>
<b>3.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO</b>	<b>16</b>
<b>3.2.1 Características Físicas do Imóvel</b>	<b>16</b>
<b>4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	<b>17</b>
<b>5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>18</b>
<b>5.1. DETERMINAÇÃO DOS VALORES</b>	<b>18</b>
<b>5.1.1. Valor de Terreno</b>	<b>18</b>
<b>5.1.2. Valor das Edificações</b>	<b>22</b>
<b>5.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>23</b>
<b>5.3. FORMAÇÃO DOS VALORES</b>	<b>27</b>
<b>6. CONCLUSÃO</b>	<b>28</b>
<b>7. ENCERRAMENTO</b>	<b>29</b>

---

## 1. INFORMAÇÕES GERAIS

<b>SOLICITANTE</b>	<b>Cerealista Rosalito Ltda</b>
--------------------	---------------------------------

### OBJETO DA AVALIAÇÃO

<b>Endereço:</b>	Rodovia Engenheiro João Batista Cabral Renó, Km 319 – SP-225 - Santa Cruz do Rio Pardo - SP
<b>Tipo:</b>	Imóvel Comercial
<b>Uso:</b>	Comercial
<b>Área Terreno:</b>	38828,38 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	12280,38 m <sup>2</sup>
<b>Proprietário:</b>	<b>Cerealista Rosalito Ltda</b>
<b>Finalidade:</b>	Apuração do Valor de Mercado
<b>Objetivo:</b>	Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada
<b>Data base:</b>	Março /2021

### CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 27.980 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo – SP e planta geral.

### VALORES APURADOS

**VALOR DE MERCADO - VM**  
**VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA - VLF**

**VM - R\$ 26.500.000,00**  
 (vinte seis milhões e quinhentos mil reais)

**VLF - R\$ 18.540.000,00**  
 (dezoito milhões, quinhentos e quarenta mil reais)

**GRAU DE LIQUIDEZ**  
**MÉDIO/ BAIXO**



---

## 2. INTRODUÇÃO

---

**Laudo de Avaliação** segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como *“Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”*.

Ainda de acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, **Avaliação de Bens** é a *“Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”*.

Procedemos a avaliação do imóvel urbano de uso comercial, localizado na Rodovia Engenheiro João Batista Cabral Renó, Km 319 – SP-225 - Santa Cruz do Rio Pardo - SP, com intuito de determinar o **Valor de Mercado de Compra e Venda e Valor de Liquidação Forçada**.

O Valor de Mercado atribuído aplica-se aos imóveis com situação normal e típica de mercado, ou seja, refere-se ao imóvel livre e sem ônus, com documentação e situação regular e em dia com as legislações e leis vigentes na presente data.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da **ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

---

## 2.1. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Sediada em São José dos Campos/SP, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** reúne uma equipe multidisciplinar de especialistas, com mais de 20 anos de experiência na área de engenharia de avaliações, destaca-se no trabalho de engenharia de avaliações, atendendo conceituadas companhia em todo território nacional.

Desenvolve trabalhos atendendo a todas as necessidades do Mercado de avaliações e gestão de ativos, com diligência e foco no cliente, visando sempre fornecer dados e ferramentas para a tomada de decisões, de modo preciso, com alto nível técnico e agilidade nas informações apresentadas.

De acordo com as exigências normativas e legislação vigente, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** atende as qualificações vinculadas às atividades de engenharia de avaliações, realizadas por profissionais habilitados e capacitados, com observância de suas atribuições e competências profissionais legalmente definidas, onde para as diversas finalidades de avaliação, possui considerável acervo técnico junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

## 2.2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS

Foram fornecidos: Matrícula 27.980 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo – SP e planta geral.

A documentação fornecida pela solicitante foi considerada por nós como fidedigna, não sendo realizadas medições “In Loco”.

Imóvel com características urbanas localizado em área de expansão urbana.

Custo Unitário para Edificações - Fonte *Sinduscon - SP (março/2021)*.

Base para Cálculo das edificações - “R8N” (Residencial Multifamiliar Normal) - com adequação de fatores conforme o padrão construtivo do avaliando. Fator “I” do quadro de edificações, baseado em tabela IBAPE/2019 e comparativos com edificações de padrão semelhante.

---

### 2.3. METODOLOGIA

Para a presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes da **Parte 1: Procedimentos Gerais** da **NBR 14653 - 1 /2001** que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – **NBR 14653-2/2011** – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas, cancelando e substituindo as normas:

- NBR 5676: 1990 (antiga NB 502) – Avaliação de Imóveis Urbanos.
- NBR 13820: 1997 - Avaliações de Servidões (no que diz respeito a imóveis urbanos).

Utilizaram-se ainda as diretrizes constantes das Normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

### 2.3.1. Premissas

A fim de assegurar uma clara interpretação, define-se o seguinte conceito de valor adotado como premissa de avaliação:

**Valor de Mercado** *“É a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.*

Ou seja, corresponde à:

*“Expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação”.*

**Valor de Liquidação Forçada** *“Condição relativa à hipótese de uma venda em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”.* Salienta-se que o valor de liquidação Forçada é o valor utilizado como mínimo praticado em leilões.

Para a aferição de valores foram consultados profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

O valor de liquidação foi determinado através da aplicação de um deságio sobre o valor de mercado considerando o prazo para comercialização.

### 2.3.2. Vistoria

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001, vistoria é a “*constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam*”.

Vistoriou-se o imóvel em estudo, identificando e suas principais características, tais como: localização, melhoramentos urbanos, características construtivas, estado de conservação, etc.

### 2.3.3. Avaliação

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001 avaliação de bens é “*Análise Técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data*”, ou seja, a atividade de avaliação consiste em expressar em termos econômicos o valor de um bem (ou grupo de bens) a um dado momento, de acordo com um conjunto de premissas e metodologias que são próprias.

Existem, na prática, vários enfoques metodológicos independentes que podem empregar-se nas avaliações de bens de imóveis, para determinar os valores de mercado.

O método de avaliação empregado consiste em comparar as características do imóvel sujeito ao estudo, com outros dos quais se conhece valor de mercado.

O valor utilizado na comparação inclui, não só o custo do imóvel propriamente, mas também fatores, como o interesse na compra da unidade, sobre a base de suas características principais, e outros fatores.

No presente caso, adotamos o “**Método evolutivo**” para a definição dos valores, onde determinamos o valor do terreno pelo “**Método comparativo direto de dados de mercado**” e o valor das edificações e benfeitorias pelo “**Método da quantificação de custo**”.

#### 2.3.4. Definição do Método Adotado

Segundo a Norma NBR 14653-1:2001, define-se o método adotado a seguir:

**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:** “*identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparativos, constituintes da amostra*”.

Os comparativos pesquisados terão ainda entre si e com o imóvel avaliando diferenças, que impossibilitam a comparação direta entre seus unitários. Para tanto temos que trazê-los para um denominador comum. Este processo é chamado de **Homogeneização dos Elementos**, que utiliza variáveis que influenciam no valor do bem e essas são transformadas em expressões matemáticas que resultam em **fatores de correção** que transpõe os valores dos elementos comparativos para condição do imóvel avaliando.

**Método Evolutivo** “*identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização*”.

O valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.

**Método da Quantificação de Custo** “ *identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos*”.

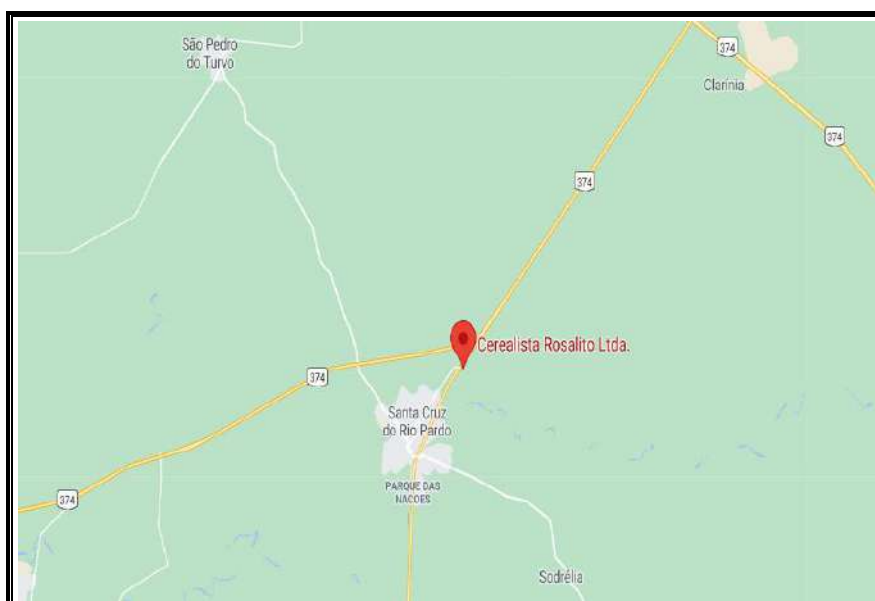
O critério utilizado para depreciação das construções é uma adequação do método *Ross/Heidecke* que leva em consideração o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

### 3. VISTORIA

#### 3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

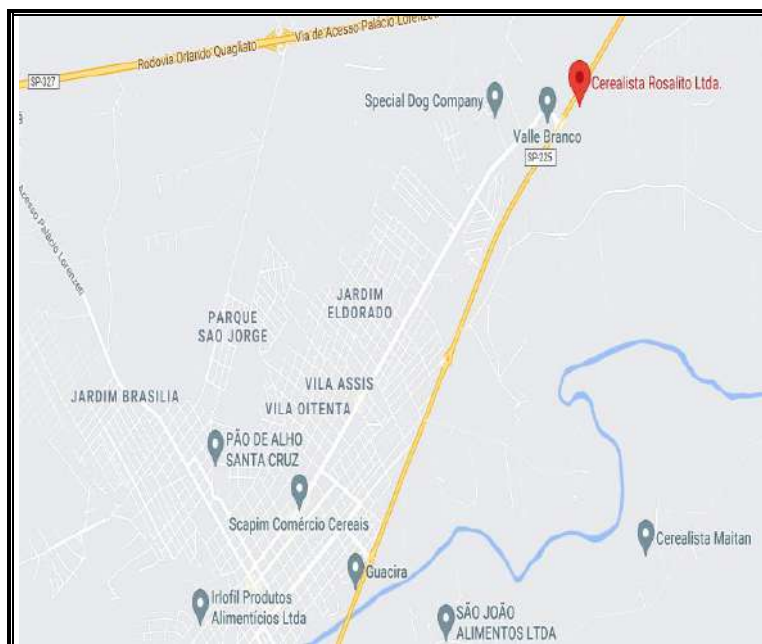
##### 3.1.1. Localização

O imóvel em estudo localiza-se na Rodovia Engenheiro João Batista Cabral Renó, Km 319 – SP-225 - Santa Cruz do Rio Pardo – SP.

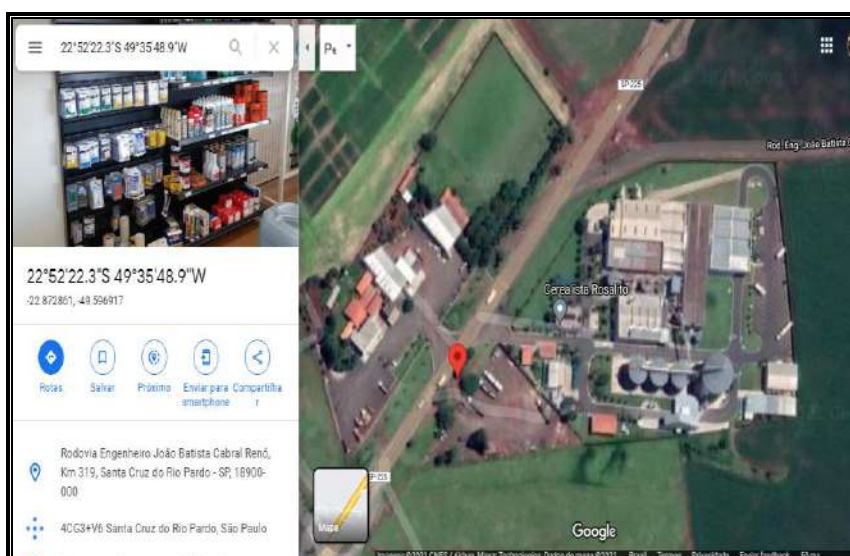


- Mapa de Localização da Cidade -





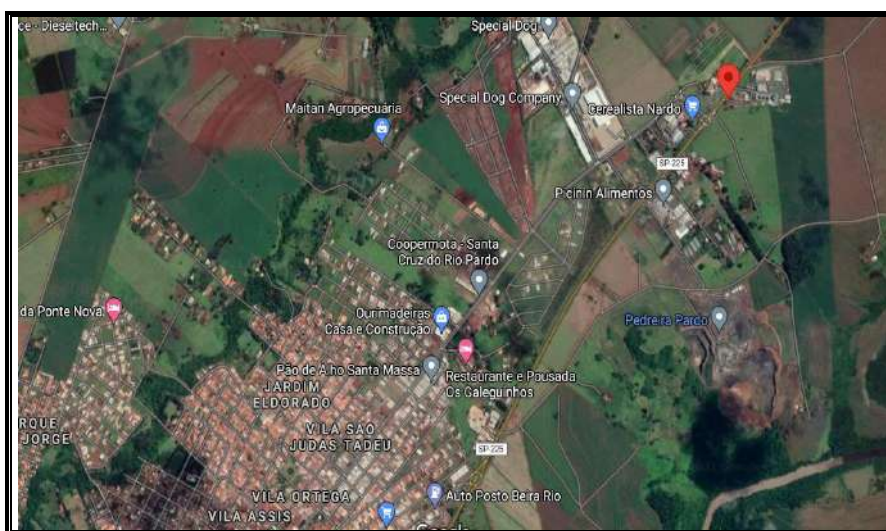
- Mapa de Localização do Imóvel -



- Vista Aérea do Imóvel - Coordenadas (-22.872851 -49.596922)

### 3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança

A região onde está situado o imóvel avaliando possui características de uso de ocupação mista, residencial/comercial/ rural, feita de forma predominante horizontal de média densidade, com a presença de comércios, postos de combustíveis, supermercados, postos de gasolina, pousadas e sítios. O local apresenta padrão socioeconômico médio, tem boa acessibilidade e possui infraestrutura urbana completa, imóvel em área de expansão urbana com características industriais



- Circunvizinhança -

### 3.1.3. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

A região possui os seguintes serviços urbanos:

SERVIÇOS URBANOS			UTILIDADES		
Sim	Não	Descrição	Sim	Não	Descrição
X		Energia domiciliar	X		Comércio local
X		Iluminação pública	X		Escola
X		Pavimentação	X		Correio
X		Guias e sarjetas	X		Igreja
X		Arborização	X		Assistência médica
	X	Gás encanado	X		Recreação
X		Rede telefônica	X		Bancos
X		Rede de água			
X		Rede de esgoto			
X		Rede de águas pluviais			
X		Condução coletiva			
X		Coleta de lixo			

### 3.1.4. Características do Logradouro de Situação

A Rodovia Engenheiro João Batista Cabral Renó, Km 319 – SP-225 que dá acesso ao imóvel, tem características de via principal, possui fluxo médio de veículos, pavimentação em asfalto, pista de único sentido, mão dupla de direção topografia mista e traçado misto. Apresenta boas condições de tráfego, acostamento e sinalização por placas.



- Logradouro -

## 3.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 3.2.1 Características Físicas do Imóvel

O imóvel apresenta formato regular, com áreas de terrenos: 38828,38m<sup>2</sup>, e áreas construídas de 12280,38 m<sup>2</sup>, conforme Matrícula 27.980 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo – SP e planta geral.

Apresentando as seguintes características físicas:

**Tipo:** Imóvel Comercial  
**Topografia:** Plana  
**Nivelamento:** Ao nível

#### Edificações:

Item	Descrição	Área m <sup>2</sup>	R <sub>q</sub> N	I	Unitário Novo (R\$/m <sup>2</sup> )	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m <sup>2</sup> )	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
<b>Terreno</b>		<b>38.828,38</b>			<b>105,18</b>									<b>4.084.036,50</b>	<b>4.084.036,50</b>
<b>Edificações</b>															
1	Galpão	675,78	1.599,58	1,125	1.799,53	9,00	60,00	51,00	15%	c	0,891	0,912	1.641,89	1.216.084,69	1.109.555,67
2	Galpão benefic.	1.835,53	1.599,58	1,125	1.799,53	15,00	60,00	45,00	25%	c	0,823	0,858	1.543,99	3.303.086,71	2.834.048,40
3	Palheiro	79,80	1.599,58	0,982	1.570,79	15,00	60,00	45,00	25%	c	0,823	0,858	1.347,74	125.348,85	107.549,31
4	galpão farelos	94,50	1.599,58	0,982	1.570,79	15,00	60,00	45,00	25%	c	0,823	0,858	1.347,74	148.439,42	127.361,03
5	churrasqueira	58,90	1.599,58	0,293	468,68	15,00	20,00	5,00	75%	c	0,335	0,402	188,17	27.605,07	11.083,44
6	Galpões	7.500,00	1.599,58	1,125	1.799,53	15,00	60,00	45,00	25%	c	0,823	0,858	1.543,99	13.496.456,25	11.579.959,46
7	escritórios	2.035,87	1.599,58	2,313	3.699,83	15,00	70,00	55,00	21%	c	0,851	0,881	3.258,81	7.532.369,93	6.634.511,43
<b>Total Edificações</b>		<b>12.280,38</b>												<b>25.849.390,93</b>	<b>22.404.068,74</b>

**4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

**Características Gerais da Região**

Trata-se de uma região mista na Rodovia Engenheiro João Batista Cabral Renó, Km 319 – SP-225 - Santa Cruz do Rio Pardo - SP

**Oferta**

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta ofertas de imóveis basicamente compostas por áreas numa faixa de 2.000,00,00 m<sup>2</sup> a 3.500,00m<sup>2</sup>, sendo considerada a área total para o cálculo do valor de mercado.

**Demanda**

O imóvel avaliando está localizado em uma região comercial, numa rua de fluxo alto, com a presença de comércios, infraestrutura completa e padrão econômico médio.

**SITUAÇÃO DE MERCADO**

Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Desempenho do Mercado Atual	
<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Rápida	<input type="checkbox"/>	Aquecido
<input type="checkbox"/>	Médio/Alto	<input type="checkbox"/>	Médio/Alto	<input type="checkbox"/>	Normal/Rápida	<input type="checkbox"/>	Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/>	Médio	<input type="checkbox"/>	Médio	<input type="checkbox"/>	Normal	<input type="checkbox"/>	Normal
<input checked="" type="checkbox"/>	Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal/Difícil	<input checked="" type="checkbox"/>	Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Difícil	<input type="checkbox"/>	Recessivo

---

## 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

---

### 5.1. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

#### 5.1.1. Valor de Terreno

##### Tratamento de Dados

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual se admite, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

No presente trabalho, utilizamos os fatores de homogeneização calculados conforme item 8.2.1.4.2., da Norma NBR 14653-2, por metodologia científica, que refletem, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

Atendendo as especificações da já referida “Norma” foram utilizados dados de mercado:

- a. *Com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando;*
- b. *Que sejam contemporâneos.*

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

**PREÇO À VISTA E FATOR OFERTA:** adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento, a este desconto denomina-se fator de fonte ou fator oferta (**F<sub>f</sub>**).

**SITUAÇÃO PARADIGMA:** os terrenos pesquisados terão ainda entre si e com o imóvel avaliando diferenças, que impossibilitam a comparação direta entre seus unitários. Para tanto temos que trazê-los para um denominador comum. Este processo é denominado de Homogeneização dos Elementos.

Para que seja dado início a homogeneização é preciso definir a *situação paradigma*, que é o parâmetro de comparação as variáveis que influenciam na formação dos valores. A relação entre as variáveis existentes com a situação paradigma é traduzida em expressões matemáticas que resultam em fatores de correção.

#### FATORES DE CORREÇÃO ANALISADOS

- **FATOR MULTI-TESTADA:** os elementos comparativos foram corrigidos em função da sua localização na quadra, obedecendo ao seguinte critério:

Meio de Quadra	1,00
Esquina	1,05
Frentes Múltiplas	1,10



- **FATOR TRANSPORTE:** também conhecido como **Fator Transposição** ou **Fator Localização**. Considera as possíveis valorizações e desvalorizações em relação à diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel em estudo. Baseado na escala de valores que varia de 50 a 150 (notas atribuídas ao local), o fator transporte foi devidamente aferido para o local avaliado.

- **FATOR TOPOGRAFIA:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia, conforme relação a seguir:

plano	1,00
em declive	0,95
em aclave	0,90

- **FATOR NIVELAMENTO:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível	1,00
acima do nível	0,95
abaixo do nível	0,95

- **FATOR ÁREA:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da área de terreno. A transposição seguiu a relação conforme a utilidade e definição do bem para utilização semelhante ao imóvel de referência.

## Tratamento Estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

$$E0 = t(n - 1, a / 2) \times \left( \frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Sendo:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se  $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$ .

Para o teste de hipótese:

$$t(n - 1) = \frac{(M - q)}{\left( \frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

### 5.1.2. Valor das Edificações

Utilizando o método Ross/Heidecke, o valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (F), para levar em conta a depreciação. O mesmo é determinado pela expressão:

$$F = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual - Valor mínimo de uma propriedade corresponde ao valor do seu terreno.

K = Coeficiente Ross/Heideck - Determinado pela tabela de depreciação de Ross/Heideck, levando em consideração a vida útil aparente e estado de conservação do imóvel.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada edificação, conforme a seguinte escala:

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
A	Novo	f	Entre reparos simples e importantes
B	Entre novo e regular	g	Reparos importantes
C	Regular	h	Entre reparos importantes e sem valor
D	Entre regular e reparos simples	i	Sem valor
E	Reparos simples		

## 5.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos.

*“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado”.*

*“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.*

*“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.*

**Tabela 3 - Graus de Fundamentação - Utilização do Tratamento por Fatores**

Item	Pontos	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	2	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	2	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	3	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 <b>*a</b>
<p><b>*a</b> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.</p>					

Fonte: NBR 14653-2

- Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do Laudo na modalidade completa.
- Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:
  - a) na tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
  - b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
  - c) o enquadramento global do Laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela 4 a seguir:

**Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamento no caso de utilização de tratamento por fatores.**

Graus	III	II	I
<b>Pontos mínimos</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>4</b>
<b>Itens Obrigatórios</b>	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14653-2

**Total atingindo 9 Pontos – Laudo enquadrado no Grau II.**

**Tabela 11 - Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	> 50%

Fonte: NBR 14653-2

**Valor Calculado: 10 % - Laudo Enquadrado em Grau III**

### ANÁLISE DAS BENFEITORIAS

**Tabela 12 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias**

Item	Pontuação	Descrição	Graus		
			III	II	I
1	1	Estimativa de Custo Direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético.	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.
2	2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	2	Depreciação Física	Calculada por meio de levantamento de custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo.	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>Laudo enquadrado no Grau II</b>			

Fonte: NBR 14653-2

## MÉTODO EVOLUTIVO

**Tabela 7 – Graus de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo**

Item	Pontuação	Descrição	Graus		
			III	II	I
1	2	Estimativa do Terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no evolutivo
2	3	Estimativa dos Custos de Reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	3	Fator de Comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrada
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>Laudo enquadrado no Grau II</b>			

Fonte: NBR 14653-2

No presente trabalho atingimos o “**Grau II**” quanto a Fundamentação da avaliação do imóvel e “**Grau III**” quanto à Precisão do valor do imóvel conforme a ABNT / NBR 14.653-2/11.

### 5.3. FORMAÇÃO DOS VALORES

Com base nos critérios expostos no presente relatório, determinaram-se os seguintes valores para o Imóvel.

- Terreno

Item	Área (m <sup>2</sup> )	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)
Terreno	38.828,38	105,18	4.084.036,50
		Fator de Comercialização	1,00
Valor de Mercado			4.084.036,50
Valor de Liquidação Forçada		0,70	2.858.825,55

- Imóvel: Terreno, Edificações e Benfeitorias.

Item	Descrição	Área m <sup>2</sup>	R <sub>0</sub> N	I	Unitário Novo (R\$/m <sup>2</sup> )	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m <sup>2</sup> )	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
	Terreno	38.828,38			105,18									4.084.036,50	4.084.036,50
<b>Edificações</b>															
1	Galpão	675,78	1.599,58	1,125	1.799,53	9,00	60,00	51,00	15%	c	0,891	0,912	1.641,89	1.216.084,69	1.109.555,67
2	Galpão benefic.	1.835,53	1.599,58	1,125	1.799,53	15,00	60,00	45,00	25%	c	0,823	0,858	1.543,99	3.303.086,71	2.834.048,40
3	Palheiro	79,80	1.599,58	0,982	1.570,79	15,00	60,00	45,00	25%	c	0,823	0,858	1.347,74	125.348,85	107.549,31
4	galpão farelos	94,50	1.599,58	0,982	1.570,79	15,00	60,00	45,00	25%	c	0,823	0,858	1.347,74	148.439,42	127.361,03
5	churrasqueira	58,90	1.599,58	0,293	468,68	15,00	20,00	5,00	75%	c	0,335	0,402	188,17	27.605,07	11.083,44
6	Galpões	7.500,00	1.599,58	1,125	1.799,53	15,00	60,00	45,00	25%	c	0,823	0,858	1.543,99	13.496.456,25	11.579.959,46
7	escritórios	2.035,87	1.599,58	2,313	3.699,83	15,00	70,00	55,00	21%	c	0,851	0,881	3.258,81	7.532.369,93	6.634.511,43
	<b>Total Edificações</b>	<b>12.280,38</b>												<b>25.849.390,93</b>	<b>22.404.068,74</b>
	<b>Total Custos</b>													29.933.427,43	26.488.105,24
	<b>Valor de Mercado</b>												Fator de Comercialização	1,00	26.488.105,24
	<b>Valor de Liquidação Forçada</b>												Fator	0,70	18.541.673,67



## 6. CONCLUSÃO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de Março de 2021.

### VALORES APURADOS

**VALOR DE MERCADO - VM**  
**VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA - VLF**

**VM - R\$ 26.500.000,00**  
(vinte seis milhões e quinhentos mil reais)

**VLF - R\$ 18.540.000,00**  
(dezoito milhões, quinhentos e quarenta mil reais)

**GRAU DE LIQUIDEZ**  
**MÉDIO/ BAIXO**

### CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas da Matrícula 27.980 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo – SP e planta geral.

Ressalta-se que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

**É importante salientar que não há nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste laudo de avaliação e não há nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.**

---

## 7. ENCERRAMENTO

---

Este Laudo que consta de 29 (vinte e nove) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.

O presente laudo apresenta as reais condições do imóvel, conforme vistoria efetuada.

Em anexo:

I – Elementos Pesquisados;

II – Homogeneização;

III – Documentação Fotográfica;

IV – Documentação do Imóvel.

São José dos Campos, 23 de abril de 2021.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL  
ALEXANDRE BESSA FERNANDES  
CREA 5069652859



ACTUAL INTELIGÊNCIA  
CREA 2048780

**I – ELEMENTOS PESQUISADOS**

---

Imóvel Avaliando		
Área Útil:	38.828,38	m <sup>2</sup>
Multi Testada	1,05	esquina
Índice Local	100	
Topografia	Plano	1
Nivelamento	ao nível	1

## Elementos Comparativos

Comparativo 1		
Endereço:	Santa Cruz do Rio Pardo	
Área Terreno:	3.000,00	m <sup>2</sup>
Área Construída:	m <sup>2</sup>	Topografia: Plano 1
Preço:	<b>R\$ 290.000,00</b>	Nivelamento: ao nível 1
Ofertante:	Paulo C. - site olx	
Valor Unitário:	87,00	/m <sup>2</sup>
Observações:	As margens da rodovia	
Valor da Construção:	R\$	
Índice Local:	100	
Fator Área	0,90	
Fator Multitestada:	1,00	
Fator Zona:	1,00	
Fator Fonte:	0,90	

Comparativo 2		
Endereço:	Chácara Primavera, Santa Cruz do Rio Pardo - SP	
Área Terreno:	2.400,00	m <sup>2</sup>
Área Construída:	m <sup>2</sup>	Topografia: Plano 1
Preço:	<b>R\$ 190.000,00</b>	Nivelamento: ao nível 1
Ofertante:	Vloz Imoveis - (14) 99805-4145	
Valor Unitário:	71,25	/m <sup>2</sup>
Observações:		
Valor da Construção:	R\$	
Índice Local:	100	
Fator Área	0,90	
Fator Multitestada:	1,00	
Fator Zona:	1,00	
Fator Fonte:	0,90	

Comparativo 3		
Endereço:	Santa Cruz do Rio Pardo - SP	
Área Terreno:	3.000,00	m <sup>2</sup>
Área Construída:	m <sup>2</sup>	Topografia: Plano 1
Preço:	<b>R\$ 348.000,00</b>	Nivelamento: ao nível 1
Ofertante:	imobiliária Pratica Campinas - (19) 3384-7425(19) 99841-6044	
Valor Unitário:	104,40	/m <sup>2</sup>
Observações:		
Valor da Construção:	R\$	
Índice Local:	100	
Fator Área	0,90	
Fator Multitestada:	1,00	
Fator Zona:	1,00	
Fator Fonte:	0,90	

Comparativo 4		
Endereço:	Santa Cruz do Rio Pardo - SP	
Área Terreno:	2.000,00	m <sup>2</sup>
Área Construída:	m <sup>2</sup>	Topografia: Plano 1
Preço:	<b>R\$ 200.000,00</b>	Nivelamento: ao nível 1
Ofertante:	Pedro no telefone (14)99706-9300.	
Valor Unitário:	90,00	/m <sup>2</sup>
Observações:		
Valor da Construção:	R\$	
Índice Local:	100	
Fator Área	0,90	
Fator Multitestada:	1,00	
Fator Zona:	1,00	
Fator Fonte:	0,90	

Comparativo 5		
Endereço:	Santa Cruz do Rio Pardo - SP	
Área Útil:	3.500,00	m <sup>2</sup>
Área Total:	m <sup>2</sup>	Topografia: Plano 1
Preço:	<b>R\$ 390.000,00</b>	Nivelamento: ao nível 1
Ofertante:	Contato pelo site MGFimoveis no formulario do anuncio	
Valor Unitário:	100,29	/m <sup>2</sup>
Observações:		
Valor da Construção:	R\$	
Índice Local:	100	
Fator Área	0,90	
Fator Multitestada:	1,00	
Fator Zona:	1,00	
Fator Fonte:	0,90	

ANÚNCIOS COMPARATIVOS

**Terreno para chácara - 3.000 metros - As margens da rodovia - Troço por Rancho**

R\$ 290.000

Paulo C.

Chat

Verificar com

Como isso é válido na experiência de comprar o veículo indicado na OLX?

Compartilhar

Denunciar

- Comparativo 1 -

**Chácara à venda, 2400m²**

R\$ 290.000

Paulo C.

Chat

Verificar com

Como isso é válido na experiência de comprar o veículo indicado na OLX?

Compartilhar

Denunciar

- Comparativo 2 -

**Chácara com 3 Quartos e 1 banheiro à venda, 3000 m² por R\$ 348.000**

R\$ 348.000

Compartilhar

Denunciar

- Comparativo 3 -

**Chácara**

R\$ 200.000

FLX Shopping

Chat

Verificar com

Como isso é válido na experiência de comprar o veículo indicado na OLX?

Compartilhar

Denunciar

- Comparativo 4 -

**Chácara sante cruz do rio pardo/sp. bairro graminha**

R\$ 290.000

Compartilhar

Denunciar

- Comparativo 5 -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DENESZCZUK ANTONIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/01/2022 às 20:37, sob o número WSPC222700017404. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000/101-23.2021.8.26.0539 e código A2D0C06.

## **II – HOMOGENEIZAÇÃO**

**HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS**

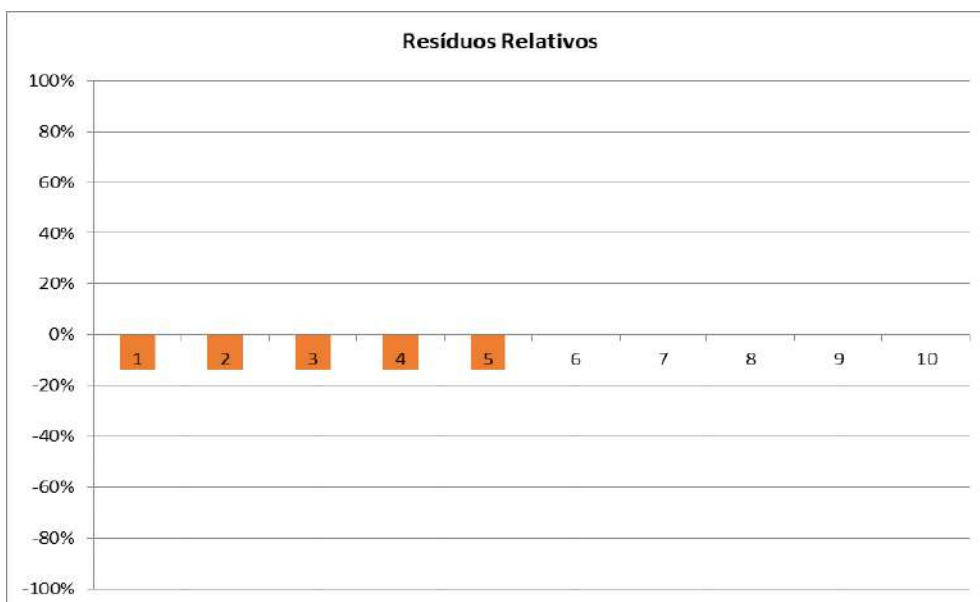
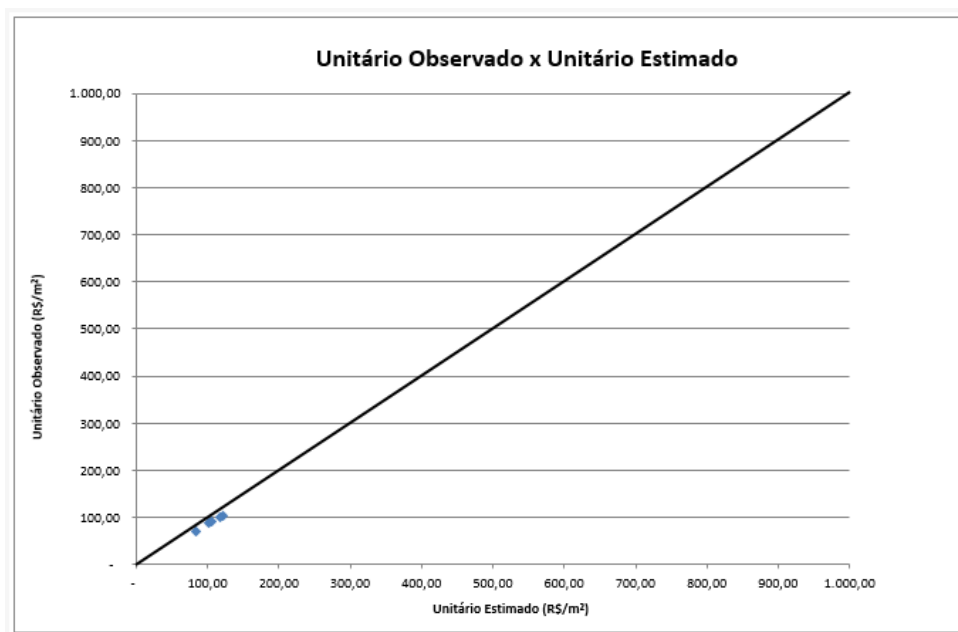
Comparativo	Fator Fonte	Área (m²)	Oferta (R\$)	Benfeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO						Valor Unitário Homog. (R\$/m²)
						Fator Testada	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento	Fator Homog.	
1	0,90	3.000,00	290.000,00	-	87,00	1,05	1,11	1,00	1,00	1,00	1,16	101,02
2	0,90	2.400,00	190.000,00	-	71,25	1,05	1,11	1,00	1,00	1,00	1,16	82,73
3	0,90	3.000,00	348.000,00	-	104,40	1,05	1,11	1,00	1,00	1,00	1,16	121,22
4	0,90	2.000,00	200.000,00	-	90,00	1,05	1,11	1,00	1,00	1,00	1,16	104,50
5	0,90	3.500,00	390.000,00	-	100,29	1,05	1,11	1,00	1,00	1,00	1,16	116,44

Tratamento Estatístico			
Nº Elementos: 5		Nº Elementos Saneados: 5	Valor do Imóvel
Somatório 525,95		Soma Saneada: 525,91	Terreno 38.828,38
Média: 105,19		Média Saneada: 105,18	Unitário Homogeneizado: 105,18
Limite Inferior: 73,63		<b>Desvio Padrão: 15,05</b>	Unitário Adotado: 105,18
Limite Superior: 136,75			<b>R\$</b>
		t. student 1,5332	Valor do Terreno: <b>4.084.036,50</b>
		Intervalo de Confiabilidade Inferior 94,86 -10%	<b>Valor de Mercado</b> <b>R\$ 4.084.040,00</b>
		Intervalo de Confiabilidade Superior 115,50 10%	

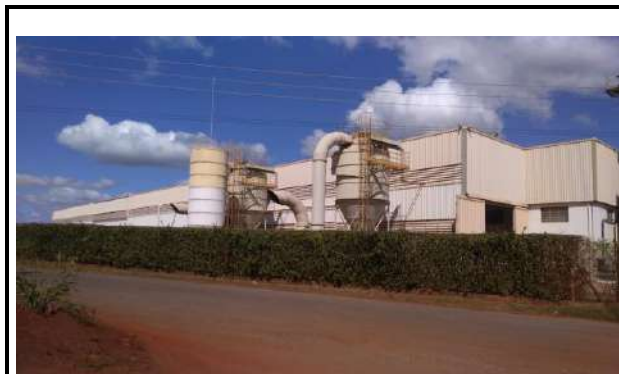
### Terreno, Edificações e Benfeitorias

Cód..	Item	Descrição	Área m²	RaN	I	Unitário Novo (R\$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec.	Unitário Deprec. (R\$/m²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
	<b>Terreno</b>		<b>38.828,38</b>			<b>105,18</b>									<b>4.084.036,50</b>	<b>4.084.036,50</b>
	<b>Edificações</b>															
GSMe	1	Galpão	675,78	1.599,58	1,125	1.799,53	9,00	60,00	51,00	15%	C	0,891	0,912	1.641,89	1.216.084,69	1.109.555,67
GSMe	2	Galpão benefic.	1.835,53	1.599,58	1,125	1.799,53	15,00	60,00	45,00	25%	C	0,823	0,858	1.543,99	3.303.086,71	2.834.048,40
GSMi	3	Palheiro	79,80	1.599,58	0,982	1.570,79	15,00	60,00	45,00	25%	C	0,823	0,858	1.347,74	125.348,85	107.549,31
GSMi	4	galpão farelos	94,50	1.599,58	0,982	1.570,79	15,00	60,00	45,00	25%	C	0,823	0,858	1.347,74	148.439,42	127.361,03
CbMMe	5	churrasqueira	58,90	1.599,58	0,293	468,68	15,00	20,00	5,00	75%	C	0,335	0,402	188,17	27.605,07	11.083,44
GSMe	6	Galpões	7.500,00	1.599,58	1,125	1.799,53	15,00	60,00	45,00	25%	C	0,823	0,858	1.543,99	13.496.456,25	11.579.959,46
EEMe	7	escritórios	2.035,87	1.599,58	2,313	3.699,83	15,00	70,00	55,00	21%	C	0,851	0,881	3.258,81	7.532.369,93	6.634.511,43
	<b>Total Edificações</b>		<b>12.280,38</b>												<b>25.849.390,93</b>	<b>22.404.068,74</b>
	<b>Total Custos</b>														29.933.427,43	26.488.105,24
	<b>Valor de Mercado</b>													<b>Fator de Comercialização</b>	<b>1,00</b>	<b>26.488.105,24</b>
	<b>Valor de Liquidação Forçada</b>													<b>Fator</b>	<b>0,70</b>	<b>18.541.673,67</b>





**III – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



- FACHADA LATERAL -



- FACHADA LATERAL -



- ENTRADA -



- FACHADA -



- FACHADA LATERAL -



- ATENDIMENTO -



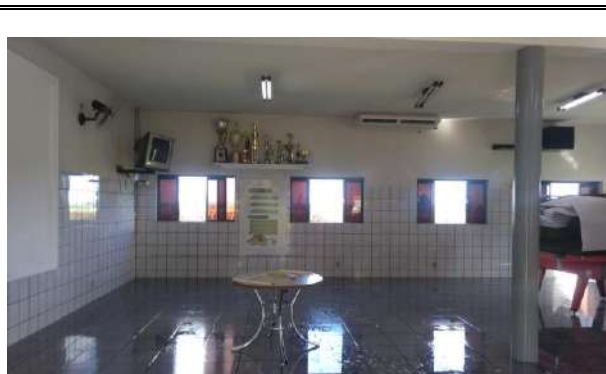
- RECEPÇÃO -



- VESTIÁRIO E SALÃO DE JOGOS -



- COZINHA -



- INTERIOR VESTIÁRIO E SALÃO-



- LATERAL DA OFICINA -



- LATERAL DA OFICINA -



- TOMBADOR -



- SILOS -



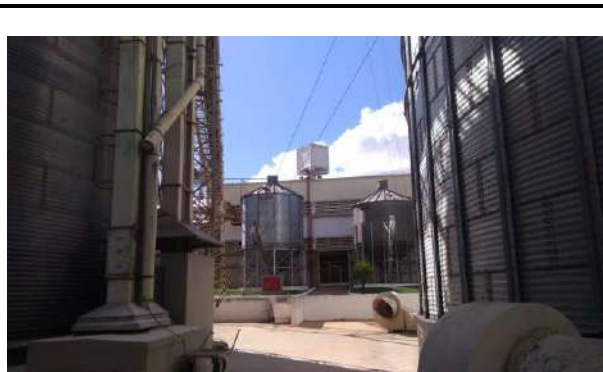
- ESTAÇÃO DE ESGOTO -



- TOMBADOR -



- SILO DE ARMEZAMENTO -



- SILO DE ARMAZENAMENTO -



- DEPÓSITO -



- PALETIZAÇÃO DOS GRÃOS -



- ESCRITÓRIO CENTRAL -



- ESCRITÓRIO CENTRAL -



- PALETIZAÇÃO DOS GRÃOS -



- SECADOR -

**IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP.

matrícula  
27.980

F  
-01

SCRPardo, 03 de dezembro de 2008

**COMARCA:** Santa Cruz do Rio Pardo - SP.....  
**MUNICÍPIO:** Santa Cruz do Rio Pardo - SP.....  
**PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA:** Rural.....  
**DENOMINAÇÃO:** "Sítio Rosalito".....  
**SITUAÇÃO:** Bairro Serrinha.....  
**DESCRIÇÃO E MEDIDAS:** Uma propriedade rural, com a área de 1,603345455 alqueires paulista, iguais a 3,880096 hectares, com as seguintes confrontações: Partindo do marco inicial A, que está estacionado à 25,00 metros do eixo da pista da Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó - SP 225, na divisa com a propriedade matriculada sob o n. 12.618, em nome de João Roberto Figueira e sua mulher Cristina Gomes Cassita Figueira e Cláudio Sérgio Figueira e sua mulher Jussara Machado Camarinha Figueira; segue na confrontação da referida rodovia com o rumo de 64924'11" NE em 104,48 metros até o ponto B, estacionado à 25,00 metros do eixo da pista, onde encontra a margem de uma Estrada de Rodagem Municipal SCR-101, que liga a Rodovia SP-225 ao Bairro das Três Ilhas; deflete à direita, segue margeando e confrontando com a citada estrada, no sentido de quem vai ao Bairro das Três Ilhas e, tendo pela outra margem da estrada a Fazenda Solange, de propriedade de Fernando José Santos, nos seguintes rumos e distâncias: 76930'31" NE em 81,79 metros até o ponto 9 e 71938'44" SE em 110,99 metros até o ponto 9-A, situado na divisa da propriedade de Paulino Ferrari e Lar São Vicente de Paulo, matriculada sob o n. 17.636, em nome de Paulino Ferrari e sua mulher Maria Fabri Ferrari e Lar São Vicente de Paulo; deflete à direita e segue na confrontação destes últimos com os seguintes rumos e distâncias: 12932'25" SW em 176,55 metros até o ponto 9-B e 75954'08" NW em 111,00 metros até o ponto B; deflete à direita, confrontando com o Sítio Serrinha, matriculado sob o n. 780, de propriedade de Thereza Therezan Belei, Sonia Maria Belei Zilio e seu marido Adamo Zilio Neto, Silvia Tereza Belei Perez e seu marido João Carlos Perez, Antonio Lino Belei e sua mulher Adriana de Moraes Silva Belei e Seli Elena Belei, no rumo de 75954'08" NW em 88,60 metros até o ponto B-1; deflete à direita, confrontando com a propriedade matriculada sob o n. 12.618, em nome de João Roberto Figueira e sua mulher Cristina Gomes Cassita Figueira e Cláudio Sérgio Figueira e sua mulher Jussara Machado Camarinha Figueira, no rumo de 26932'40" NW em 105,59 metros até o ponto A, onde iniciou.....  
**RESTRIÇÃO DE USO:** Ao longo das Rodovias Estadual e Municipal, deverão ser respeitadas as faixas de proteção não edificantes, na forma da Lei.....  
**CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR 2003/2004/2005:** Classificada no INCRA como "Minifúndio", com Código do Imóvel Rural sob n. 628.115.011.118-9 e CCIR sob n. 02493129050, assim caracterizado: área total: 3,80 ha.; módulo rural: em branco; número de módulos rurais: em branco; módulo fiscal: 20,00 ha.; número de módulos fiscais: 0,19; fração mínima de parcelamento: 2,00 ha.; número correspondente na Secretaria da Receita Federal (NIRF): 2952914-0.....  
**REGISTRO ANTERIOR:** R.7/4.276 de 27/05/1987; R.2/23.841 de 19/12/2001; Av.12/4.276 e Av.3/23.841, de hoje, Livro 2, desta Serventia.....  
 A presente matrícula, foi aberta conforme o Requerimento de 25 de novembro de 2008, assinado pelos proprietários, com as firmas reconhecidas, instruído com o Memorial Descritivo e Mapa do imóvel, elaborados pelo Engenheiro Agrimensor, Reginaldo Borges da Silva, CREA SP n. 0601431901 e ART quitada sob n. 92221220081032501.....  
 A Substituta do Oficial:

Mirã de Lourdes G. Piedade

(Continua no verso)

— Av. Cel. Clementino Gonçalves, 157 - 18.900-000 - Telefax: 3372-3265 —  
**ANTONIO CARLOS PIEDADE - Oficial Registrador**

PARA SIMP...

matricula  
27.980

F  
-01v9-  
VERSO

Av.1/27.980 - Em 03 de dezembro de 2008

1) Pela Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 21 de maio de 1987, fl. 070/071, do Livro de Notas n. 218, do 2º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta Comarca, subscrita pelo Escrivão, Délsio Cassita, registrada sob o n. 7/4.276, em 27 de maio de 1987;.....

2) Pela Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 05 de junho de 2000, fl. 150, do Livro 253, e Certidões de 10/10/2001 e 07/12/2001, subscritas pelo Tabelião, Délsio Cassita, do 2º Tabelionato de Notas deste Município e Comarca, registrada sob o n. 2/23.841, em 19 de dezembro de 2001, **são proprietários do imóvel:**.....

1) **JOSÉ SÉRGIO PEGORER**, industrial, portador da cédula de identidade RG n. 13.138.653-SSP/SP, inscrito no CPF sob n. 015.617.678/59, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, com **ALCIONE MAITAN PEGORER**, professora, portadora da cédula de identidade RG n. 17.654.164-0-SSP/SP, inscrita no CPF sob n. 078.873.228/55, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Rangel Pestana n. 965, nesta cidade;.....

2) **PAULO CÉSAR PEGORER**, industrial, portador da cédula de identidade RG n. 12.384.403-SSP/SP, inscrito no CPF sob n. 015.294.848/12, casado sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, conforme Escritura de Pacto Antenupcial registrada sob n. 8.429, no Livro 3, desta Serventia, com **LENI MARIA ROCHA MELO PEGORER**, do lar, portadora da cédula de identidade RG n. 17.651.441-SSP/SP, inscrita no CPF sob n. 068.011.468/82, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Benjamin Constant n. 1.033, nesta cidade;.....

3) **JOSÉ ROBERTO PEGORER**, industrial, portador da cédula de identidade RG n. 8.866.185-SSP/SP, inscrito no CPF sob n. 015.294.838/40, casado sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, conforme Escritura de Pacto Antenupcial registrada sob n. 8.430, no Livro 3, desta Serventia, com **MARIA TERESA DE SOUZA PEGORER**, do lar, portadora da cédula de identidade RG n. 12.124.519-SSP/SP, inscrita no CPF sob n. 045.643.228/00, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Coronel Emídio Piedade n. 318, nesta cidade;.....

4) **PEDRO CELSO PEGORER**, industrial, portador da cédula de identidade RG n. 10.371.517-SSP/SP, inscrito no CPF sob n. 824.484.938/04, casado sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, conforme Escritura de Pacto Antenupcial registrada sob n. 8.428, no Livro 3, desta Serventia, com **APARECIDA CLEUSA DE ROSSI PEGORER**, do lar, portadora da cédula de identidade RG n. 16.545.807-SSP-SP, inscrita no CPF sob n. 100.642.138/62, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Antonio Giaccon n. 60, Jardim Ipê, nesta cidade....

**PROTOCOLO Nº:** 115.264.

A Substituta do Oficial: *M. Medalle*  
Miriam de Lourdes G. Piedade

Av.2/27.980 - Em 18 de abril de 2012

**CONSTRUÇÃO DE BARRACÃO INDUSTRIAL.**

Por requerimento de 22/03/2012, assinado pelo coproprietário Paulo César Pegorer (com o devido reconhecimento de firma), faço a presente averbação para constar que -- conforme projeto aprovado pela Municipalidade sob nº 003/2006, certidão de construção nº 002/2006, "alvará de utilização" nº 002/2006 (os dois últimos expedidos aos 10/01/2006 e assinados por Paulo Affonso Barbosa Azanha, Engenheiro Sanitarista, CREA nº 0601537490) e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 030602012-21027040 (emitida aos 15/03/2012, com validade até 11/09/2012, com área total certificada de **1.349,41 m2**), documentos arquivados nesta Serventia, nas pastas próprias -- no terreno objeto desta matrícula foi **edificado**, no período de janeiro a dezembro de 2005, **um barracão industrial de tijolos** (coberto com estrutura metálica, com **área total de 1.349,41 m2**, situado Km 319 da Rodovia Engenheiro João Batista Cabral Rennó, SP-225, Zona

(continua na fl. 02)

— Av. Cel. Clementino Gonçalves, 127 - 1º andar - Jd. Ipiranga - São Paulo - SP - CEP: 05404-000 - Telefone: 3325-3282  
NOME DO OFICIAL REGISTRADOR - MIRIAM DE LOURDES G. PIEDADE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DENESZCZUK ANTONIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/01/2022 às 20:37, sob o número WSCP22700017404. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000101-23.2021.8.26.0539 e código A2D0C06.



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP.matrícula  
27 980F  
-02-

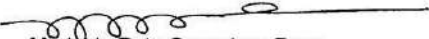
SCRPardo,

18 de abril de 2012

Continuação Av.2/27 980

Rural), classificado como padrão "alto", ao qual foi atribuído o valor venal de **R\$375.513,81**. Valor da construção, para fins de cálculo dos emolumentos, fixado em **R\$731.933,47** (Lei Estadual nº 10.199/1998, alterada pela Lei Estadual nº 11.331/2002; item 2.3 das Notas Explicativas da Tabela II dos Ofícios de Registro de Imóveis; SINDUSCON-SP, publicação do custo de construção de galpão industrial em março de 2012: R\$ 542,41 por metro quadro construído). **PROTOCOLO Nº 133.482**, de 23/03/2012.

A Substituta do Oficial:

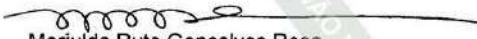
  
 Mariuída Rute Gonçalves Rosa

Av.3/27.980 – Em 18 de abril de 2012

**CONSTRUÇÃO DE GALPÃO INDUSTRIAL.**

Por requerimento de 22/03/2012, assinado pelo coproprietário Paulo César Pegorer (com o devido reconhecimento de firma), faço a presente averbação para constar que – conforme projeto aprovado pela Municipalidade sob nº 018/2007, certidão de construção nº 091/2008, "alvará de utilização" nº 91/2008 (os dois últimos expedidos aos 06/06/2008 e assinados por Paulo Affonso Barbosa Azanha, Engenheiro Sanitarista, CREA nº 0601537490) e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 030612012-21027040 (emitida aos 15/03/2012, com validade até 11/09/2012, com área total certificada de **675,78 m2**), documentos arquivados nesta Serventia, nas pastas próprias – no terreno objeto desta matrícula foi **edificado**, no período de setembro de 2006 a julho de 2007, **um galpão industrial de tijolos** (coberto de telhas, com **área total de 675,78 m2**, situado Km 319 da Rodovia Engenheiro João Batista Cabral Rennó, SP-225, Zona Rural), classificado como padrão "médio", ao qual foi atribuído o valor venal de **R\$74.227,68**. Valor da construção, para fins de cálculo dos emolumentos, fixado em **R\$366.549,82** (Lei Estadual nº 10.199/1998, alterada pela Lei Estadual nº 11.331/2002; item 2.3 das Notas Explicativas da Tabela II dos Ofícios de Registro de Imóveis; SINDUSCON-SP, publicação do custo de construção de galpão industrial em março de 2012: R\$ 542,41 por metro quadro construído). **PROTOCOLO Nº 133.482**, de 23/03/2012.

A Substituta do Oficial:

  
 Mariuída Rute Gonçalves Rosa

Av. 4/27.980 – Em 18 de abril de 2012

**CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO RESIDENCIAL E GALPÃO INDUSTRIAL.**

Por requerimento de 22/03/2012, assinado pelo coproprietário Paulo César Pegorer (com o devido reconhecimento de firma), faço a presente averbação para constar que – conforme projeto aprovado pela Municipalidade sob nº 84/2007, certidão de construção nº 140/2009 (expedida aos 04/08/2009 e atualizada aos 13/02/2012), "habite-se" nº 94/2009 (expedido aos 23/07/2009), alvarás de utilização nºs 95/2009, 96/2009, 97/2009, 98/2009, 99/2009, 100/2009, 101/2009 e 102/2009 (expedidos aos 23/07/2009, assinados por Paulo Affonso Barbosa Azanha, Engenheiro Sanitarista, CREA nº 0601537490) e Certidões Negativas de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nºs 030882012-21027040 e 030892012-21027040 (emitidas aos 15/03/2012, com validade até 11/09/2012, com áreas certificadas de **174,80m2, 4602,76m2 e 42,55m2**), documentos arquivados nesta Serventia, nas pastas próprias – no terreno objeto desta matrícula foram edificados: **1)** no período de março a maio de 1997, um galpão industrial para beneficiamento e empacotamento (com área de 1.835,83 m2), um palheiro (com área de 79,80 m2); **2)** no período de agosto de 1997 a janeiro de 1999: a) uma residência (com 115,90 m2); b) uma churrasqueira (com 58,90 m2); c) um escritório da balança (com 77,50 m2); d) um refeitório (com área de 144,96 m2); e) prédio contendo salão de jogos e sanitários (com área de 244,20 m2); f) um prédio para aspiração de farelos (com 94,50 m2); g) prédio da moega (com 308,58 m2); h) um prédio para almoxarifado e oficina (com 346,72 m2); i) um abrigo para palheiro (com 165,84 m2); j) silos (grupo 01) executados em estrutura metálica (com 132,74 m2); k) silos (grupo 2) executados em estrutura metálica (com 789,00 m2); l) silos (grupo 3) executados em estrutura metálica (com 52,85 m2); m) uma cabine de força (com 25,00 m2); n) um abrigo para banco de capacitores (com 29,87 m2); o) uma caixa d'água (com 11,34 m2); e, finalmente, **3)** no período de fevereiro a julho de 1999, um abrigo para expedição e mezanino (com 306,58 m2), **totalizando uma**

**(continua no verso)**

PARA SIMP

matrícula  
27 980F  
-02vº-  
VERSO

Continuação Av.4/27 980  
**área construída de 4.820,11 m2.** As construções situam-se no Km 319 da Rodovia Engenheiro João Batista Cabral Rennó (Zona Rural) e foram classificadas como padrão "médio", com valor venal de **R\$R\$529.440,88.** Valor da construção, para fins de cálculo dos emolumentos, fixado em **R\$2.727.705,12** (Lei Estadual nº 10.199/1998, alterada pela Lei Estadual nº 11.331/2002; item 2.3 das Notas Explicativas da Tabela II dos Ofícios de Registro de Imóveis; SINDUSCON-SP, publicação do custo de construção em março de 2012: galpão industrial: R\$ 542,41 por metro quadro construído; residência de "padrão médio": R\$ 1.161,57). **PROTOCOLO Nº 133.482**, de 23/03/2012  
 A Substituta do Oficial:

*Manúlda Rute Gonçalves Rosa*  
 Manúlda Rute Gonçalves Rosa

Av.5/27.980 – Em 18 de abril de 2012

#### CONSTRUÇÃO DE GALPÃO INDUSTRIAL.

Por requerimento de 22/03/2012, assinado pelo coproprietário Paulo César Pegorer (com o devido reconhecimento de firma), faço a presente averbação para constar que -- conforme projeto aprovado pela Municipalidade sob nº 049/2007, certidão de construção nº 313/2011 (expedida a 01/11/2011 e atualizada aos 13/02/2012), "alvará de utilização" nº 12/2009 (expedido aos 26/01/2009) (todos assinados por Paulo Affonso Barbosa Azenha, Engenheiro Sanitarista, CREA nº 0601537490) e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 160842011-21027040 (emitida aos 27/12/2011, com validade até 24/06/2012, com área total certificada de **1.108,18 m2**), documentos arquivados nesta Serventia, nas pastas próprias -- no terreno objeto desta matrícula foi **edificado**, no período de maio de 2006 a setembro de 2011, **um galpão industrial de tijolos** (coberto de estrutura metálica, com **área total de 1.108,18 m2**, situado Km 319 da Rodovia Engenheiro João Batista Cabral Rennó, Zona Rural), classificado como padrão "médio", ao qual foi atribuído o valor venal de **R\$308.384,33.** Valor da construção, para fins de cálculo dos emolumentos, fixado em **R\$601.087,91** (Lei Estadual nº 10.199/1998, alterada pela Lei Estadual nº 11.331/2002; item 2.3 das Notas Explicativas da Tabela II dos Ofícios de Registro de Imóveis; SINDUSCON-SP, publicação do custo de construção de galpão industrial em março de 2012: R\$ 542,41 por metro quadro construído). **PROTOCOLO Nº 133.482**, de 23/03/2012.....

A Substituta do Oficial:

*Manúlda Rute Gonçalves Rosa*  
 Manúlda Rute Gonçalves Rosa

Av.6/27.980.

**PROTOCOLO Nº 150.959**, de 12/11/2015.

#### CCIR E NIRF.

Conforme instrumento particular especificado no **registro nº 8** (adiante), instruído com cópias dos documentos adiante mencionados (arquivadas, nesta Serventia, nas pastas próprias do corrente ano), faço a presente averbação para constar o seguinte: **1)** o imóvel está cadastrado no **INCRA** com os seguintes dados: código do imóvel rural nº **628.115.011.118-9**; área total: **3,8800 hectares**; classificação fundiária: minifúndio; módulo rural: não consta; número de módulos rurais: 0,00; módulo fiscal: não consta; número de módulos fiscais: 0,1940; fração mínima de parcelamento: 2,00 hectares; **2) NIRF** (número do imóvel na Secretaria da Receita Federal): **2.952.914-0**. **SCRFP**, 30/11/2015, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

*Maria de Lourdes Costa*  
 Maria de Lourdes Costa  
 Escrevente

Av.7/27.980.

**PROTOCOLO Nº 150.959**, de 12/11/2015.

#### INSCRIÇÃO NO SISTEMA DE CADASTRO AMBIENTAL RURAL.

Com fundamento na Lei nº 12.651/2012 (na redação dada pela Lei nº 12.727/2012), no Decreto nº 8.235 (de 05/05/2014), na Instrução Normativa nº 2 (de 06/05/2014) do Ministério do Meio Ambiente, no Decreto nº 8.439 (de 29/04/2015), na Portaria nº 100 (de 04/05/2015) do Ministério do Meio Ambiente e nas NSCGJSP (item 125, letra "c", e item 125.2.1), faço a presente averbação para constar que o imóvel  
 (continua na folha 03)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP  
CNS nº 12.086-5

matrícula

27.980

F

-03-

SCRPardo,

30 de novembro de 2015

Continuação Av.7/27.980  
está inscrito no Sistema de Cadastro Ambiental Rural do Estado de São Paulo sob nº 35464050166437, conforme documento comprobatório da inscrição (emitido às 11h33m29s do dia 18/05/2015 e declaração de responsabilidade pelo cumprimento de obrigações ambientais assinada pelos proprietários e pelo engenheiro agrimensor Reginaldo Borges da Silva (CREA-SP 143.190/D), documentos arquivados na pasta de averbações do corrente mês, SCRPA, 30/11/2015, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

R.8/27.980.

PROTOCOLO Nº 150.959, de 12/11/2015.

**TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL** (Lei nº 6.015/73, art. 167, I, nº 32).

Conforme certidão expedida pela JUCESP aos 11/11/2015, o original do instrumento particular de constituição de sociedade empresária limitada (celebrado em Santa Cruz do Rio Pardo - SP aos 23/06/2015) e outros documentos adiante mencionados, verifica-se que os proprietários **JOSÉ ROBERTO PEGORER** (com anuência da sua esposa **MARIA TERESA DE SOUZA PEGORER**), **PEDRO CELSO PEGORER** (com anuência da sua esposa **APARECIDA CLEUSA DE ROSSI PEGORER**), **JOSÉ SÉRGIO PEGORER** (com anuência da sua esposa **ALCIONE MAITAN PEGORER**) e **PAULO CÉSAR PEGORER** (com anuência da sua esposa **LENI MARIA ROCHA MELO PEGORER**), qualificados na averbação nº 1, transmitiram o imóvel, a título de conferência de bens para integralização do capital social subscrito exclusivamente pelos sócios José Roberto Pegorer, José Sérgio Pegorer, Pedro Celso Pegorer e Paulo César Pegorer, pelo valor de **R\$5.771.588,00** (cinco milhões, setecentos e setenta e um mil, quinhentos e oitenta e oito reais), a **2J2P ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (NIRE-JUCESP 35229218902, CNPJ/MF nº 22.856.270/0001-31, sediada na Rodovia SP-225 - Engenheiro João Batista Cabral Rennó, Km 319, sala 02, em Santa Cruz do Rio Pardo). ITBI recolhido: R\$173.147,64. **VALOR DECLARADO NO ITR (EXERCÍCIO 2015): R\$300.000,00**. A supracitada adquirente comprovou, por meio do original do seu contrato social, da certidão simplificada expedida pela JUCESP (emitida por Fabiana Cordeiro Cavalchuki e assinada digitalmente por Flávia Regina Britto aos 18/11/2015, autenticidade nº 64722430), de que é **pessoa jurídica brasileira**, constituída por **sócios brasileiros e capital exclusivamente nacional**, sem participação societária de pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras, ou a elas equiparadas, não se sujeitando, pois, às restrições e exigências da Lei nº 5.709/1971. Os originais do contrato social e das certidões da JUCESP foram arquivados, nesta Serventia, na pasta de instrumentos particulares do corrente mês. **DOCUMENTOS APRESENTADOS:** 1) Certidão Municipal Negativa de Débitos do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (expedida aos 24/11/2015, por Edwin Luiz Brondi de Carvalho, Secretário Municipal de Administração); 2) CCIR (2010/2014); 3) Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (emitida aos 18/11/2015 e válida até 16/05/2016, código de controle: 815E.792D.9078.70B4); 4) Recibo de Entrega da Declaração do ITR (exercício 2015); 5) Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (códigos de controle: EB6F.3DF9.D123.B0B9, AC3D.CB3E.01B0.F098, B104.4C60.6289.5D49, 9626.CE82.FEDD.F421, 84C8.6CDB.26A6.B7CF, 68EB.7127.F497.411B, B07C.B035.9DA9.1820 e DA8D.D215.EA65.47E5); 6) Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas nºs 196781074, 196782420, 196783193, 196784132, 196784690, 196785146, 196785648 e 196786952 (expedidas pelo Tribunal Superior do Trabalho aos 24/11/2015 e válidas até 21/05/2016); 7) Certidões Negativas de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis, Fiscais, Criminais e dos Juizados Especiais Federais Criminais Adjuntos nºs 20150002287697, 20150002287699, 20150002287703, 20150002287705, 20150002287710,

(continua no verso)

matrícula

27.980

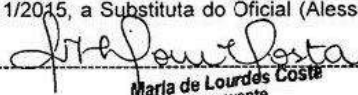
F

-03vº-

-VERSO

Continuação R.8/27.980

20150002287713, 20150002287716 e 20150002287718 (expedidas pela Justiça Federal aos 25/11/2015); 8) Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas n°s 377902, 377936, 377942, 377946, 377956, 377962, 377964 e 377969 (expedidas aos 23/11/2015 pelo Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região); 9) Certidões Negativas de Ações Cíveis da Justiça Estadual (expedidas aos 26/11/2015 por Odilon Luís de Oliveira, Supervisor de Serviço do Setor); 10) resultado negativo da consulta à Central de Indisponibilidades (documentos arquivados, nesta Serventia, na pasta de instrumentos particulares do corrente mês). DOI: Emitida por esta Serventia. SCRП, 30/11/2015, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):



Maria de Lourdes Costa  
Escrevente

R.9/27.980.

PROTOCOLO N° 151.593, de 22/12/2015.

HIPOTECA CEDULAR.

Conforme **cédula de crédito bancário** (Lei n° 10.931/2004, artigos 26 a 45) identificada pelo n° **385.200.999**, emitida aos 28/10/2015 e aditada aos 11/12/2015, em Marília – SP, pela devedora **CEREALISTA ROSALITO LTDA** (JUCESP-NIRE 35201390301, inscrita no CNPJ/MF n° 53.622.478/0001-10 e sediada na Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó (SP 225), Km 319, em Santa Cruz do Rio Pardo), devidamente assinada por seu representante legal, verifica-se que a proprietária **2J2P ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (qualificada no registro n° 8 deu o imóvel (com todos os acessórios, benfeitorias, valorizações, frutos e acessões previstos no artigo 34 da supracitada lei e na cédula), em **hipoteca cedular de primeiro grau**, sem concorrência de terceiros, ao credor **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ/MF n° 00.000.000/5398-80, agência empresarial de Marília – SP), como garantia do pagamento do **financiamento** concedido à devedora e dos **encargos previstos na cédula** (principal, IOF, juros remuneratórios, tarifas, comissão de permanência, comissão FLAT etc). **ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA: valor financiado: R\$1.350.000,00** (um milhão, trezentos e cinquenta mil reais). IOF (apurado de acordo com a legislação vigente): mediante débito na conta-corrente da devedora. **Encargos financeiros:** sobre os saldos devedores verificados na conta de empréstimo, decorrentes do lançamento do valor emprestado, bem assim das quantias dele oriundas, devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes a 139 (cento e trinta e nove) por cento da taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI). Referidos encargos financeiros serão calculados por dias úteis, sendo levados a débito da conta vinculada de empréstimo a cada data-base, no vencimento e na liquidação da dívida e exigido integralmente o seu pagamento a cada data-base, a partir de 18/12/2015, no vencimento e na liquidação da dívida, nas remições (proporcionalmente aos valores remidos). Para fins do disposto no instrumento cedular, entende-se por dias úteis todos os dias, exceto sábados, domingos e feriados bancários nacionais; por CDI, a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários, divulgada pela Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP); e, por data-base, o dia 18 de cada mês, definido para débito dos encargos financeiros. **Vencimento final da dívida: 18/10/2018. Forma de pagamento da dívida:** 35 (trinta e cinco) parcelas, da seguinte forma: da primeira até a trigésima quarta no valor de R\$38.571,42 (trinta e oito mil, quinhentos e setenta e um reais e quarenta e dois centavos) e a última, ou seja, a trigésima quinta, no valor de R\$38.571,72 (trinta e oito mil, quinhentos e setenta e um reais e setenta e dois centavos), ficando o devedor obrigado a liquidar com a última, em 18/10/2018, todas as responsabilidades resultantes do presente título. **Local de pagamento:** junto à agência do credor, em que for mantida a conta-corrente da devedora. **Tarifas:** Além dos encargos financeiros pactuados, a devedora autoriza o credor a debitar na conta de depósitos, a título de remuneração sobre serviços, o valor correspondente à tarifa de abertura de crédito, de

(continua na fl. 04)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP  
CNS nº 12.086-5

matrícula  
27.980

F  
-04-

SCRPardo,

23 de dezembro de 2015

(continuação R.9/27.980)

manutenção e demais tarifas aplicáveis à operação, vigentes à época da cobrança, constantes da Tabela de Tarifas de Serviços Bancários, que se encontra disponível em qualquer agência do credor; estando a favorecida ciente de que tais débitos serão informados mediante aviso de débito e/ou aviso no extrato de conta corrente. **Comissão Flat:** Além dos encargos financeiros pactuados, a devedora pagará ao credor, por conta da assessoria na seleção e adequação da linha crédito, conforme a solicitação da devedora, comissão Flat de 4,00%, calculada sobre o valor do crédito concedido e exigida na data de sua primeira liberação. A devedora autoriza o credor a debitar de sua conta-corrente, mediante aviso, o valor devido a tal título. **INADIMPLEMENTO E MORA:** em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da obrigação, a partir do inadimplemento e sobre os valores inadimplidos incidirá a comissão de permanência à taxa de mercado do dia do pagamento (Resolução 1.129, de 15/05/86, do Conselho Monetário Nacional), em substituição aos encargos de normalidade pactuados. A comissão de permanência será calculada diariamente, debitada e exigida nos pagamentos parciais e na liquidação do saldo devedor inadimplido. **DESTINAÇÃO DO FINANCIAMENTO:** o valor do crédito aberto destina-se, exclusivamente, a garantir a provisão de fundos na conta-corrente de depósitos da devedora, até a concorrência desse valor, ficando, desde já, convencionado que não será permitida qualquer aplicação desse crédito em investimentos fixos, e será utilizado, na agência do credor, que providenciará a transferência das respectivas importâncias, quando liberadas, para crédito na conta de depósitos da devedora. **Avalistas da cédula:** a) Paulo César Pegorer (adiante qualificado); b) Leni Maria Rocha Melo Pegorer (brasileira, casada, empresária, CI-RG nº 17.651.441-SSP-SP, CPF/MF nº 068.011.468-82) representada, na supracitada cédula, por Paulo César Pegorer, conforme cópia autenticada (arquivada sob nº 312, nesta Serventia, na pasta de procurações do ano 2014) da certidão (expedida aos 28/11/2014) da procuração pública lavrada aos 18/04/2011 (livro 310, página 248, processo nº 3.556) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo; c) José Sérgio Pegorer (adiante qualificado); d) Alcione Maitan Pegorer (brasileira, casada, do lar, CI-RG nº 17.654.164-0-SSP-SP, CPF/MF nº 078.873.228-55) representada, na supracitada cédula, por José Sérgio Pegorer, conforme cópia autenticada (arquivada sob nº 311, nesta Serventia, na pasta de procurações do ano 2014) da certidão (expedida aos 28/11/2014) da procuração pública lavrada aos 18/04/2011 (livro 310, página 245, processo nº 3.554) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo; e) Pedro Celso Pegorer (adiante qualificado); f) Aparecida Cleusa de Rossi Pegorer (brasileira, casada, empresária, CI-RG nº 16.545.807-0-SSP-SP, CPF/MF nº 100.642.138-62) representada, na supracitada cédula, por Pedro Celso Pegorer, conforme cópia autenticada (arquivada sob nº 309, nesta Serventia, na pasta de procurações do ano 2014) da certidão (expedida aos 28/11/2014) da procuração pública lavrada aos 18/04/2011 (livro 310, página 247, processo nº 3.555) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo; g) José Roberto Pegorer (adiante qualificado); h) Maria Teresa de Souza Pegorer (brasileira, casada, empresária, CI-RG nº 12.124.519-6-SSP-SP, CPF/MF nº 045.643.228-00) representada, na supracitada cédula, por José Roberto Pegorer, conforme cópia autenticada (arquivada sob nº 311, nesta Serventia, na pasta de procurações do ano 2014) da certidão (expedida aos 28/11/2014) da procuração pública lavrada aos 18/04/2011 (livro 310, página 244, processo nº 3.553) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo. A devedora foi representada, na supracitada cédula, por seu sócio administrador José Roberto Pegorer (brasileiro, casado, empresário, CI-RG nº 8.866.185-SSP-SP, CPF/MF nº 015.294.838-40), conforme alteração contratual de 16/09/2015 (cláusula sexta do contrato social consolidado), registrada na JUCESP sob nº 474.356/15-2 aos 18/11/2015 (arquivada sob nº 437 nesta Serventia, na pasta de procurações do corrente ano). A

(continua no verso)

PARA SINALIZAR

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP  
CNS nº 12.086-5

matrícula  
27.980

F  
-04-

SCRPardo,

23 de dezembro de 2015

(continuação R.9/27.980)

manutenção e demais tarifas aplicáveis à operação, vigentes à época da cobrança, constantes da Tabela de Tarifas de Serviços Bancários, que se encontra disponível em qualquer agência do credor; estando a favorecida ciente de que tais débitos serão informados mediante aviso de débito e/ou aviso no extrato de conta corrente. **Comissão Flat:** Além dos encargos financeiros pactuados, a devedora pagará ao credor, por conta da assessoria na seleção e adequação da linha crédito, conforme a solicitação da devedora, comissão Flat de 4,00%, calculada sobre o valor do crédito concedido e exigida na data de sua primeira liberação. A devedora autoriza o credor a debitar de sua conta-corrente, mediante aviso, o valor devido a tal título. **INADIMPLEMENTO E MORA:** em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da obrigação, a partir do inadimplemento e sobre os valores inadimplidos incidirá a comissão de permanência à taxa de mercado do dia do pagamento (Resolução 1.129, de 15/05/86, do Conselho Monetário Nacional), em substituição aos encargos de normalidade pactuados. A comissão de permanência será calculada diariamente, debitada e exigida nos pagamentos parciais e na liquidação do saldo devedor inadimplido. **DESTINAÇÃO DO FINANCIAMENTO:** o valor do crédito aberto destina-se, exclusivamente, a garantir a provisão de fundos na conta-corrente de depósitos da devedora, até a concorrência desse valor, ficando, desde já, convencionado que não será permitida qualquer aplicação desse crédito em investimentos fixos, e será utilizado, na agência do credor, que providenciará a transferência das respectivas importâncias, quando liberadas, para crédito na conta de depósitos da devedora. **Avalistas da cédula:** a) Paulo César Pegorer (adiante qualificado); b) Leni Maria Rocha Melo Pegorer (brasileira, casada, empresária, CI-RG nº 17.651.441-SSP-SP, CPF/MF nº 068.011.468-82) representada, na supracitada cédula, por Paulo César Pegorer, conforme cópia autenticada (arquivada sob nº 312, nesta Serventia, na pasta de procurações do ano 2014) da certidão (expedida aos 28/11/2014) da procuração pública lavrada aos 18/04/2011 (livro 310, página 248, processo nº 3.556) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo; c) José Sérgio Pegorer (adiante qualificado); d) Alcione Maitan Pegorer (brasileira, casada, do lar, CI-RG nº 17.654.164-0-SSP-SP, CPF/MF nº 078.873.228-55) representada, na supracitada cédula, por José Sérgio Pegorer, conforme cópia autenticada (arquivada sob nº 311, nesta Serventia, na pasta de procurações do ano 2014) da certidão (expedida aos 28/11/2014) da procuração pública lavrada aos 18/04/2011 (livro 310, página 245, processo nº 3.554) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo; e) Pedro Celso Pegorer (adiante qualificado); f) Aparecida Cleusa de Rossi Pegorer (brasileira, casada, empresária, CI-RG nº 16.545.807-0-SSP-SP, CPF/MF nº 100.642.138-62) representada, na supracitada cédula, por Pedro Celso Pegorer, conforme cópia autenticada (arquivada sob nº 309, nesta Serventia, na pasta de procurações do ano 2014) da certidão (expedida aos 28/11/2014) da procuração pública lavrada aos 18/04/2011 (livro 310, página 247, processo nº 3.555) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo; g) José Roberto Pegorer (adiante qualificado); h) Maria Teresa de Souza Pegorer (brasileira, casada, empresária, CI-RG nº 12.124.519-6-SSP-SP, CPF/MF nº 045.643.228-00) representada, na supracitada cédula, por José Roberto Pegorer, conforme cópia autenticada (arquivada sob nº 311, nesta Serventia, na pasta de procurações do ano 2014) da certidão (expedida aos 28/11/2014) da procuração pública lavrada aos 18/04/2011 (livro 310, página 244, processo nº 3.553) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo. A devedora foi representada, na supracitada cédula, por seu sócio administrador José Roberto Pegorer (brasileiro, casado, empresário, CI-RG nº 8.866.185-SSP-SP, CPF/MF nº 015.294.838-40), conforme alteração contratual de 16/09/2015 (cláusula sexta do contrato social consolidado), registrada na JUCESP sob nº 474.356/15-2 aos 18/11/2015 (arquivada sob nº 437 nesta Serventia, na pasta de procurações do corrente ano). A

(continua no verso)

matrícula  
27.980

F  
-04vº-  
VERSO

(continuação R.9/27.980)

proprietária foi representada, na supracitada cédula, por seus sócios administradores Paulo César Pegorer (brasileiro, casado, empresário, CI-RG nº 12.384.403-4-SSP-SP, CPF/MF nº 015.294.848-12), José Sérgio Pegorer (brasileiro, casado, empresário, CI-RG nº 13.138.653-SSP-SP, CPF/MF nº 015.617.678-59), Pedro Celso Pegorer (brasileiro, casado, empresário, CI-RG nº 10.371.517-SSP-SP, CPF/MF nº 824.484.938-04) e José Roberto Pegorer (acima qualificado), conforme instrumento particular de constituição celebrado aos 23/06/2015 (capítulo VI) arquivada, nesta Serventia, na pasta de instrumentos particulares do mês de Novembro do corrente ano. A via não-negociável da supracitada cédula de crédito bancário (arquivada, nesta Serventia, juntamente com os documentos adiante mencionados, na pasta de instrumentos particulares) contém outras cláusulas (hipóteses de vencimento antecipado da dívida, honorários advocatícios etc). **DOCUMENTOS APRESENTADOS:** I) em nome da devedora: a) Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (emitida aos 21/07/2015 e válida até 17/01/2016, código de controle: 055F.82D2.3412.94BE); b) Certidão Negativa de Débitos do IBAMA nº 5539915 (emitida aos 22/12/2015 e válida até 21/01/2016); c) Certidão simplificada da JUCESP (emitida por Fabiana Cordeiro Cavalchuki e assinada digitalmente por Flávia Regina Brito aos 22/12/2015, autenticidade nº 65844863); II) em nome da dadora da garantia: a) Certidão Negativa de Débitos do IBAMA nº 5539925 (emitida aos 22/12/2015 e válida até 21/01/2016); b) Certidão simplificada da JUCESP (emitida por Fabiana Cordeiro Cavalchuki e assinada digitalmente por Flávia Regina Brito aos 22/12/2015, autenticidade nº 65844825); c) CCIR (2010/2014); d) Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (emitida aos 22/12/2015 e válida até 19/06/2016, código de controle: 96D9.F5E5.B3FA.33EB); e) cópia da certidão da matrícula do imóvel. SCR. 23/12/2015, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

R.10/27.980.

PROCOLO Nº 151.594, de 22/12/2015.

**HIPOTECA CEDULAR.**

Conforme cédula de crédito bancário (Lei nº 10.931/2004, artigos 26 a 45) identificada pelo nº 385.201.019, emitida aos 15/12/2015, em Marília – SP, pela devedora **CEREALISTA ROSALITO LTDA** (JUCESP-NIRE 35201390301, inscrita no CNPJ/MF nº 53.622.478/0001-10 e sediada na Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó (SP 225), Km 319, em Santa Cruz do Rio Pardo), devidamente assinada por seu representante legal, verifica-se que a proprietária **2J2P ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (qualificada no registro nº 8) deu o imóvel (com todos os acessórios, benfeitorias, valorizações, frutos e acessões previstos no artigo 34 da supracitada lei e na cédula), em hipoteca cédular de segundo grau, sem concorrência de terceiros, ao credor **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ/MF nº 00.000.000/5398-80, agência empresarial de Marília – SP), como garantia do pagamento do financiamento concedido à devedora e dos encargos previstos na cédula (principal, IOF, juros remuneratórios, tarifas, comissão de permanência, comissão FLAT etc). **ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA: valor financiado: R\$5.500.000,00** (cinco milhões e quinhentos mil reais). IOF (apurado de acordo com a legislação vigente): mediante débito na conta-corrente da devedora. **Encargos financeiros:** sobre os saldos devedores verificados na conta de empréstimo, decorrentes do lançamento do valor emprestado e das quantias devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes a 144 (cento e quarenta e quatro) por cento da taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI). Referidos encargos financeiros, calculados por dias úteis, serão debitados e capitalizados mensalmente na conta vinculada de empréstimo, a cada data-base, e deverão ser pagos integralmente junto com as parcelas de capital, no vencimento e na liquidação da dívida, nas

(continua na folha 05)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP  
CNS nº 12.086-5

matrícula  
27.980

F  
-05-

SCRPardo,

30 de dezembro de 2015

Continuação R.10/27.980

remições (proporcionalmente aos valores remidos). Para fins do disposto no instrumento censual, entende-se por dias úteis todos os dias da semana, exceto sábados, domingos e feriados bancários nacionais; CDI a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários, divulgada pela Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP); e data-base o dia 18 de cada mês, definido para débito dos encargos financeiros. **Vencimento final da dívida:** 18/12/2018. **Forma de pagamento da dívida:** 12 (doze) parcelas, da seguinte forma: a) em 18/03/2016, 18/06/2016, 18/09/2016, 18/12/2016, 18/03/2017, 18/06/2017, 18/09/2017, 18/12/2017, 18/03/2018, 18/06/2018 e 18/09/2018 (cada qual no valor de R\$458.333,33) e, finalmente; b) em 18/12/2018 (no valor de R\$458.333,37), ficando o devedor obrigado a liquidar com a última, em 18/12/2018, todas as responsabilidades resultantes do presente título. **Local de pagamento:** junto à agência do credor, em que for mantida a conta-corrente da devedora. **Tarifas:** Além dos encargos financeiros pactuados, a devedora autoriza o credor a debitar na conta de depósitos, a título de remuneração sobre serviços, o valor correspondente à tarifa de abertura de crédito, de manutenção e demais tarifas aplicáveis à operação, vigentes à época da cobrança, constantes da Tabela de Tarifas de Serviços Bancários, que se encontra disponível em qualquer agência do credor; estando a favorecida cliente de que tais débitos serão informados mediante aviso de débito e/ou aviso no extrato de conta corrente. **Comissão Flat:** Além dos encargos financeiros pactuados, a devedora pagará ao credor, por conta da assessoria na seleção e adequação da linha crédito, conforme a solicitação da devedora, comissão Flat de 3,30%, calculada sobre o valor do crédito concedido e exigida na data de sua primeira liberação. A devedora autoriza o credor a debitar de sua conta-corrente, mediante aviso, o valor devido a tal título. **INADIMPLEMENTO E MORA:** em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da obrigação, a partir do inadimplemento e sobre os valores inadimplidos incidirá a comissão de permanência à taxa de mercado do dia do pagamento (Resolução 1.129, de 15/05/86, do Conselho Monetário Nacional), em substituição aos encargos de normalidade pactuados. A comissão de permanência será calculada diariamente, debitada e exigida nos pagamentos parciais e na liquidação do saldo devedor inadimplido. **DESTINAÇÃO DO FINANCIAMENTO:** o valor do crédito aberto destina-se, exclusivamente, a garantir a provisão de fundos na conta-corrente de depósitos da devedora, até a concorrência desse valor, ficando, desde já, convencionado que não será permitida qualquer aplicação desse crédito em investimentos fixos, e será utilizado, na agência do credor, que providenciará a transferência das respectivas importâncias, quando liberadas, para crédito na conta de depósitos da devedora. **Avalistas da cédula:** a) Paulo César Pegorer (adiante qualificado); b) Leni Maria Rocha Melo Pegorer (brasileira, casada, empresária, CI-RG nº 17.651.441-SSP-SP, CPF/MF nº 068.011.468-82) representada, na supracitada cédula, por Paulo César Pegorer, conforme cópia autenticada (arquivada sob nº 312, nesta Serventia, na pasta de procurações do ano 2014) da certidão (expedida aos 28/11/2014) da procuração pública lavrada aos 18/04/2011 (livro 310, página 248, processo nº 3.556) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo; c) José Sérgio Pegorer (adiante qualificado); d) Alcione Maitan Pegorer (brasileira, casada, do lar, CI-RG nº 17.654.164-0-SSP-SP, CPF/MF nº 078.873.228-55) representada, na supracitada cédula, por José Sérgio Pegorer, conforme cópia autenticada (arquivada sob nº 311, nesta Serventia, na pasta de procurações do ano 2014) da certidão (expedida aos 28/11/2014) da procuração pública lavrada aos 18/04/2011 (livro 310, página 245, processo nº 3.554) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo; e) Pedro Celso Pegorer (adiante qualificado); f) Aparecida Cleusa de Rossi Pegorer (brasileira, casada, empresária, CI-RG nº 16.545.807-0-SSP-SP, CPF/MF nº 100.642.138-62) representada, na supracitada cédula, por Pedro Celso Pegorer, conforme cópia autenticada (arquivada sob nº 309, nesta Serventia, na pasta de procurações do ano 2014) da

(continua no verso)



PARA SIMPLIFICADO

matrícula  
27.980

F  
-05vº-  
VERSO

Continuação R.10/27.980

**certidão** (expedida aos 28/11/2014) da **procuração pública** lavrada aos 18/04/2011 (livro 310, página 247, processo nº 3.555) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo; **g)** José Roberto Pegorer (adiante qualificado); **h)** Maria Teresa de Souza Pegorer (brasileira, casada, empresária, CI-RG nº 12.124.519-6-SSP-SP, CPF/MF nº 045.643.228-00) representada, na supracitada cédula, por José Roberto Pegorer, conforme **cópia autenticada** (arquivada sob nº 311, nesta Serventia, na pasta de procurações do ano 2014) da **certidão** (expedida aos 28/11/2014) da **procuração pública** lavrada aos 18/04/2011 (livro 310, página 244, processo nº 3.553) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo; **i)** 2J2P Administradora de Bens Próprios e Participações Ltda (qualificada no registro nº 8). A devedora foi representada, na supracitada cédula, por seu sócio administrador José Roberto Pegorer (brasileiro, casado, empresário, CI-RG nº 8.866.185-SSP-SP, CPF/MF nº 015.294.838-40), conforme alteração contratual de 16/09/2015 (cláusula sexta do contrato social consolidado), registrada na JUCESP sob nº 474.356/15-2 aos 18/11/2015 (arquivada sob nº 437 nesta Serventia, na pasta de procurações do corrente ano). A proprietária foi representada, na supracitada cédula, por seus sócios administradores Paulo César Pegorer (brasileiro, casado, empresário, CI-RG nº 12.384.403-4-SSP-SP, CPF/MF nº 015.294.848-12), José Sérgio Pegorer (brasileiro, casado, empresário, CI-RG nº 13.138.653-SSP-SP, CPF/MF nº 015.617.678-59), Pedro Celso Pegorer (brasileiro, casado, empresário, CI-RG nº 10.371.517-SSP-SP, CPF/MF nº 824.484.938-04) e José Roberto Pegorer (acima qualificado), conforme instrumento particular de constituição celebrado aos 23/06/2015 (capítulo VI) arquivada, nesta Serventia, na pasta de instrumentos particulares do mês de Novembro do corrente ano. A via não-negociável da supracitada cédula de crédito bancário (arquivada, nesta Serventia, juntamente com os documentos adiante mencionados, na pasta de instrumentos particulares) contém outras cláusulas (hipóteses de vencimento antecipado da dívida, honorários advocatícios etc). **DOCUMENTOS APRESENTADOS:** I) em nome da devedora: a) Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (emitida aos 21/07/2015 e válida até 17/01/2016, código de controle: 055F.82D2.3412.94BE); b) Certidão Negativa de Débitos do IBAMA nº 5550983 (emitida aos 30/12/2015 e válida até 29/01/2016); c) Certidão simplificada da JUCESP (emitida por Fabiana Cordeiro Cavalchuki e assinada digitalmente por Flávia Regina Britto aos 30/12/2015, autenticidade nº 65954107); II) em nome da dadora da garantia: a) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (emitida aos 30/12/2015 e válida até 27/06/2016, código de controle: 175E.91A7.C68E.B748); b) Certidão Negativa de Débitos do IBAMA nº 5550990 (emitida aos 30/12/2015 e válida até 29/01/2016); c) Certidão simplificada da JUCESP (emitida por Fabiana Cordeiro Cavalchuki e assinada digitalmente por Flávia Regina Britto aos 30/12/2015, autenticidade nº 65954091); d) CCIR (2010/2014); e) Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (emitida aos 30/12/2015 e válida até 27/06/2016, código de controle: F33E.F61A.C1C2.E7D1); f) cópia da certidão da matrícula do imóvel. SCRP, 30/12/2015, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

R.11/27.980.

PROTOCOLO Nº 153.823, de 28/06/2016.

**HIPÓTECA CEDULAR.**

Conforme cédula de crédito bancário (Lei nº 10.931/2004, artigos 26 a 45) identificada pelo nº 385.201.059, emitida aos 22/06/2016, em Marília - SP, pela devedora **CEREALISTA ROSALITO LTDA** (JUCESP-NIRE 35201390301, inscrita no CNPJ/MF nº 53.622.478/0001-10 e sediada na Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó, Km 319, SP 225, em Santa Cruz do Rio Pardo), devidamente assinada por seu representante legal, verifica-se que a proprietária **2J2P ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (qualificada no registro nº 8) deu o imóvel (com todos os acessórios, benfeitorias, valorizações, frutos e acessões previstos no artigo 34 da supracitada lei e na cédula), em **hipoteca cedular de terceiro grau, sem concorrência de**

(continua na fl. 06)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP  
CNS nº 12.086-5

matrícula

27.980

F

-06-

SCR Pardo,

1º de julho de 2016

(continuação R.11/27.980)

terceiros, ao credor **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ/MF nº 00.000.000/5398-80, agência empresarial de Marília - SP), como garantia do pagamento do financiamento concedido à devedora e dos encargos previstos na cédula (principal, IOF, juros remuneratórios, tarifas, comissão de permanência, etc). **ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA: valor financiado: R\$4.500.000,00** (quatro milhões e quinhentos mil reais); IOF (apurado de acordo com a legislação vigente); mediante débito na conta-corrente da devedora. **Encargos financeiros:** sobre os saldos devedores verificados na conta de empréstimo, decorrentes do lançamento do valor emprestado e das quantias devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes a **160 (cento e sessenta) por cento** da taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI). Referidos encargos financeiros serão calculados por dias úteis e debitados na conta vinculada de empréstimo a cada data-base, no vencimento e na liquidação da dívida, e deverão ser pagos integralmente a cada data-base, a partir de 06/08/2016, no vencimento e na liquidação da dívida, nas remissões (proporcionalmente aos valores remidos). Para fins do disposto no instrumento censual, entende-se por dias úteis todos os dias da semana, exceto sábados, domingos e feriados bancários nacionais; CDI a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários, divulgada pela Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP); e data-base o dia 06 de cada mês para o débito dos encargos financeiros. **Vencimento final da dívida: 06/08/2017. Forma de pagamento da dívida: 13** (treze) parcelas com vencimentos previstos para 06/08/2016, 06/09/2016, 06/10/2016, 06/11/2016, 06/12/2016, 06/01/2017, 06/02/2017, 06/03/2017, 06/04/2017, 06/05/2017, 06/06/2017, 06/07/2017 e 06/08/2017, da seguinte forma: da primeira até a décima segunda no valor de R\$120.000,00 e a última, ou seja, a décima terceira, no valor de R\$3.060.000,00, ficando a devedora obrigada a liquidar com a última, em 06/08/2017, todas as responsabilidades resultantes do presente título. **Local de pagamento:** junto à agência do credor, em que for mantida a conta-corrente da devedora. **Tarifas:** Além dos encargos financeiros pactuados, a devedora autoriza o credor a debitar na conta de depósitos, a título de remuneração sobre serviços, o valor correspondente à tarifa de abertura de crédito, de manutenção e demais tarifas aplicáveis à operação, vigente à época da cobrança, constantes da Tabela de Tarifas de Serviços Bancários, que se encontra disponível em qualquer agência do credor; estando a favorecida ciente de que tais débitos serão informados à ela mediante aviso de débito e/ou aviso no extrato de conta corrente. **Comissão Flat:** Além dos encargos financeiros pactuados, a devedora pagará ao credor, por conta da assessoria na seleção e adequação da linha crédito, conforme a solicitação da devedora, comissão Flat no valor de **R\$150.000,00**, exigida na data de sua primeira liberação. A devedora autoriza o credor a debitar de sua conta-corrente, mediante aviso, o valor devido a tal título. **INADIMPLEMENTO E MORA:** em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da obrigação, a partir do inadimplemento e sobre os valores inadimplidos incidirá a comissão de permanência à taxa de mercado do dia do pagamento (Resolução 1.129, de 15/05/86, do Conselho Monetário Nacional), em substituição aos encargos de normalidade pactuados. A comissão de permanência será calculada diariamente, debitada e exigida nos pagamentos parciais e na liquidação do saldo devedor inadimplido. **DESTINAÇÃO DO FINANCIAMENTO:** o valor do crédito aberto destina-se, exclusivamente, a garantir a provisão de fundos na conta-corrente de depósitos da devedora, até a concorrência desse valor, ficando, desde já, convencionado que não será permitida qualquer aplicação desse crédito em investimentos fixos, e será utilizado, na agência do credor, que providenciará a transferência das respectivas importâncias, quando liberadas, para crédito na conta de depósitos da devedora. **Avalistas da cédula:** a) Paulo César Pegorer (adiante qualificado); b) Leni Maria Rocha Melo Pegorer (brasileira, casada, empresária, CI-RG nº 17.651.441-SSP-SP, CPF/MF nº 068.011.468-82) representada, na supracitada cédula, por Paulo César Pegorer, conforme cópia autenticada (arquivada sob nº 312, nesta Serventia, na pasta de procurações do ano 2014) da certidão (expedida aos 28/11/2014) da procuração pública lavrada aos 18/04/2011 (livro 310, página 248, processo nº 3.556) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo; c) José Sérgio Pegorer (adiante qualificado); d) Alcione Maitan Pegorer (brasileira, casada, do lar, CI-RG nº 17.654.164-0-SSP-SP, CPF/MF nº 078.873.228-55) representada, na supracitada cédula, por José Sérgio Pegorer, conforme cópia autenticada (arquivada sob nº 311, nesta Serventia, na pasta de procurações do ano 2014) da certidão (expedida aos 28/11/2014) da procuração pública lavrada aos 18/04/2011 (livro 310, página 245, processo nº 3.554) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo; e) Pedro Celso Pegorer (adiante qualificado); f) Aparecida Cleusa de Rossi Pegorer (brasileira, casada, empresária, CI-RG nº 16.545.807-0-SSP-SP, CPF/MF nº 100.642.138-62) representada, na supracitada cédula, por Pedro Celso Pegorer, conforme cópia autenticada (arquivada sob nº 309, nesta Serventia, na pasta de procurações do ano 2014) da certidão (expedida aos 28/11/2014) da procuração pública lavrada aos 18/04/2011 (livro 310, página 247, processo nº 3.555) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo; g) José Roberto Pegorer (adiante qualificado); h) Maria Teresa de Souza Pegorer (brasileira, casada, empresária, CI-RG nº 12.124.519-6-SSP-SP, CPF/MF nº 045.643.228-00) representada, na supracitada cédula, por José Roberto Pegorer, conforme cópia autenticada (arquivada sob nº 311, nesta Serventia, na pasta de procurações do ano 2014) da certidão (expedida aos 28/11/2014) da procuração pública lavrada aos 18/04/2011 (livro 310, página 244, processo nº 3.553) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo; i) 2J2P

(continua no verso)

PARA SIMPLIFICAR

matrícula

27.980

F

-06vº-

VERSO

(continuação R.11/27.980)

Administradora de Bens Próprios e Participações Ltda (qualificada no registro nº 8). A devedora foi representada, na supracitada cédula, por seu sócio administrador José Roberto Pegorer (brasileiro, casado, empresário, CI-RG nº 8.866.185-SSP-SP, CPF/MF nº 015.294.838-40), conforme alteração contratual de 16/09/2015 (cláusula sexta do contrato social consolidado), registrada na JUCESP sob nº 474.356/15-2 aos 18/11/2015 (arquivada sob nº 437 nesta Serventia, na pasta de procurações do corrente ano). A proprietária foi representada, na supracitada cédula, por seus sócios administradores José Roberto Pegorer (acima qualificado), José Sérgio Pegorer (brasileiro, casado, empresário, CI-RG nº 13.138.653-SSP-SP, CPF/MF nº 015.617.678-59), Paulo César Pegorer (brasileiro, casado, empresário, CI-RG nº 12.384.403-4-SSP-SP, CPF/MF nº 015.294.848-12) e Pedro Celso Pegorer (brasileiro, casado, empresário, CI-RG nº 10.371.517-SSP-SP, CPF/MF nº 824.484.938-04), conforme instrumento particular de constituição celebrado aos 23/06/2015 (capítulo VI) arquivada, nesta Serventia, na pasta de instrumentos particulares do mês de Novembro do corrente ano. A via não-negociável da supracitada cédula de crédito bancário (arquivada, nesta Serventia, juntamente com os documentos que a acompanham, na pasta de instrumentos particulares) contém outras cláusulas (hipóteses de vencimento antecipado da dívida, honorários advocatícios etc). SCR.P, 1º/07/2016, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

R.12/27.980.

PROTOCOLO Nº 158.884, de 07/08/2017.

HIPOTECA CEDULAR.

Conforme cédula de crédito bancário (Lei nº 10.931/2004, artigos 26 a 45) identificada pelo nº 20/10505-3, emitida aos 04/08/2017, em Marília - SP, pela devedora CEREALISTA ROSALITO LTDA (JUCESP-NIRE 35201390301, inscrita no CNPJ/MF nº 53.622.478/0001-10 e sediada na Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó, Km 319, SP 225, em Santa Cruz do Rio Pardo), devidamente assinada por seu representante legal, verifica-se que a proprietária 2J2P ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (qualificada no registro nº 8) deu o imóvel (com todos os acessórios, benfeitorias, valorizações, frutos e acessões previstos no artigo 34 da supracitada lei e na cédula), em hipoteca cédular de quarto grau, sem concorrência de terceiros, ao credor BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ/MF nº 00.000.000/5398-80, agência empresarial de Marília - SP), como garantia do pagamento do financiamento concedido à devedora e dos encargos previstos na cédula (principal, IOF, juros remuneratórios, tarifas, comissão de permanência, etc). **ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA: valor financiado:** R\$1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais). **IOF** (apurado de acordo com a legislação vigente): mediante débito na conta-corrente da devedora. **Encargos financeiros:** os valores lançados na conta vinculada ao financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros à taxa efetiva de 10,250 pontos percentuais ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa equivalente diária (365 ou 366 dias), debitados e capitalizados mensalmente, no dia primeiro de cada mês, nas remições, proporcionalmente aos seus valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida, e serão exigidos juntamente com as prestações de principal, inclusive nas remições, proporcionalmente aos valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida. **Vencimento da dívida:** 29/08/2018. **Local de pagamento:** praça de emissão da cédula. **Tarifas:** Além dos encargos financeiros pactuados, a devedora autoriza o credor a debitar na conta de depósitos, a título de estudo de operações, no valor de **R\$7.000,00** (sete mil reais), correspondente a 0,5% do montante do crédito concedido, conforme previsto na Tabela de Tarifas de Serviços Bancários (Pessoa Física e Pessoa Jurídica) do credor, disponível em qualquer de suas agências, ou em seu sítio na internet, exigível por ocasião da liberação da parcela única do crédito. O credor obriga-se a informar a efetiva realização da cobrança da tarifa mediante aviso de débito e/ou aviso no extrato da conta corrente da devedora. **INADIMPLEMENTO E MORA:** em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da operação, será exigida, a partir do inadimplemento e sobre o valor inadimplido, a comissão de permanência à taxa de mercado do dia do pagamento (Resolução 1.129, de 15/05/86, do Conselho Monetário Nacional; art. 8º da Lei nº 9.138, de 29/11/95; Resolução 3.746, de 30/06/2009, do referido Conselho), em substituição aos encargos de normalidade pactuados; a comissão de permanência será calculada diariamente e debitada no último dia de cada mês e na liquidação da dívida, para ser exigida juntamente com as amortizações de capital, proporcionalmente aos seus valores nominais e na liquidação da dívida. **DESTINAÇÃO DO FINANCIAMENTO:** o valor do crédito destina-se ao financiamento para aquisição de 2.001.716 kg de arroz em casca, classe longo fino, LF 158, safra 2016/2017, ao preço mínimo de R\$0,6994/kg e no valor total de R\$1.400.000,17, amparado pela Política de Garantia de Preços Mínimos. A devedora foi representada, na supracitada cédula, por seu sócio-administrador José Sérgio Pegorer (brasileiro, casado, empresário, CI-RG nº 13.138.653-SSP-SP, CPF/MF nº 015.617.678-59), conforme alteração contratual de 16/09/2015 (cláusula sexta do contrato social consolidado), registrada na JUCESP sob nº 474.356/15-2 aos 18/11/2015 (arquivada sob nº 437 nesta Serventia, na pasta de procurações do ano de 2015). A proprietária foi representada, na supracitada cédula, por seus sócios-administradores José Roberto Pegorer (brasileiro, casado, empresário, CI-RG nº 8.866.185-SSP-SP, CPF/MF nº 015.294.838-40), Paulo César Pegorer (brasileiro, casado, empresário, CI-RG nº 12.384.403-4-SSP-SP, CPF/MF nº 015.294.848-12), José

(continua na folha -07-)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP  
CNS nº 12.086-5

matrícula

27.980

F

-07-

SCRPardo,

14 de agosto de 2017

Continuação R.12/27.980.

Sérgio Pegorer (acima qualificado) e Pedro Celso Pegorer (brasileiro, casado, empresário, CI-RG nº 10.371.517-SSP-SP, CPF/MF nº 824.484.938-04), conforme instrumento particular de constituição celebrado aos 23/06/2015 (capítulo VI) arquivada, nesta Serventia, na pasta de instrumentos particulares do mês de Novembro de 2015. A via não-negociável da supracitada cédula de crédito bancário (arquivada, nesta Serventia, juntamente com os documentos que a acompanham, na pasta de instrumentos particulares) contém outras cláusulas (hipóteses de vencimento antecipado da dívida, honorários advocatícios etc). SCR, 14/08/2017, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

Av.13/27.980.

**PROTOCOLO Nº 161.302**, de 06/03/2018.

**CANCELAMENTO DE HIPOTECA.**

Conforme requerimento formulado aos 06/03/2018 pela devedora **CEREALISTA ROSALITO LTDA**, representada por seu sócio-administrador José Sérgio Pegorer (brasileiro, casado, empresário, CI-RG nº 13.138.653-SSP-SP, CPF/MF nº 015.617.678-59), conforme alteração contratual de 16/09/2015 (cláusula sexta do contrato social consolidado), registrada na JUCESP sob nº 474.356/15-2 aos 18/11/2015 (arquivada sob nº 437 nesta Serventia, na pasta de procurações do ano de 2015) e instruído com o instrumento particular emitido aos 28/02/2018 pelo credor hipotecário adiante mencionado (documentos com as firmas reconhecidas e arquivados, nesta Serventia, na pasta de averbações do corrente mês), faço a presente averbação para **CANCELAR A HIPOTECA** registrada nesta matrícula sob nº 11 (a 1º/07/2016), conforme **autorização** concedida pelo credor **BANCO DO BRASIL S/A** (por sua agência de Marília - SP), representado por seu procurador Mauro Luís Knebel Groth, conforme cópias autenticadas (arquivadas sob nº 742, nesta Serventia, na pasta de procurações do corrente ano) da certidão (expedida aos 20/12/2017) da procuração pública lavrada aos 14/02/2017 (livro 2.878, folhas 91/93) no 3º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília - DF e da procuração pública de substabelecimento lavrada aos 09/03/2017 (livro 148, páginas 264/266) no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 34º Subdistrito (Cerqueira César) de São Paulo - SP. SCR, 12/03/2018, a Escrevente Autorizada (Maria de Lourdes Costa):

R.14/27.980.

**PROTOCOLO Nº 164.058**, de 06/11/2018.

**HIPOTECA CEDULAR.**

Conforme **cédula de crédito bancário** (Lei nº 10.931/2004, artigos 26 a 45) identificada pelo nº **385.201.263**, emitida a 1º/11/2018, em Marília - SP, pela devedora **CEREALISTA ROSALITO LTDA** (JUCESP-NIRE 35201390301, inscrita no CNPJ/MF nº 53.622.478/0001-10 e sediada na Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó, Km 319, SP 225, em Santa Cruz do Rio Pardo), devidamente assinada por seus representantes legais, verifica-se que a proprietária **2J2P ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (qualificada no registro nº 8) **deu o imóvel** (com todos os acessórios, benfeitorias, valorizações, frutos e acessões previstos no artigo 34 da supracitada lei e na cédula), em **hipoteca cedular de quarto grau**, sem concorrência de terceiros, ao credor **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ/MF nº 00.000.000/5398-80, agência empresarial de Marília - SP), como garantia do pagamento do **financiamento** concedido à devedora e dos **encargos previstos na cédula** (principal, IOF, tarifas, encargos financeiros, juros moratórios, multa, etc). **ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA: valor financiado: R\$7.749.000,00** (sete milhões, setecentos e quarenta e nove mil reais). **IOF** (apurado de acordo com a legislação vigente): mediante débito na conta-corrente da devedora. **Encargos financeiros:** sobre os saldos devedores verificados na conta de empréstimo, decorrentes do lançamento do valor emprestado e das quantias devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI), acrescidos de sobretaxa efetiva **8,16 (oito inteiros e dezesseis centésimos) pontos percentuais ao ano**. Referidos encargos financeiros serão calculados por dias úteis e debitados na conta vinculada de empréstimo a cada data-base, no vencimento e na liquidação da dívida, e deverão ser pagos integralmente a cada data-base, a partir de 15/12/2018, no vencimento e na liquidação da dívida, nas remições (proporcionalmente aos valores remidos). Para fins do disposto no instrumento cedular, entende-se por dias úteis, exceto sábados, domingos e feriados bancários nacionais; por CDI a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários, divulgada pela Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP); e data-base, em cada mês, o dia 15 de cada mês para o débito dos encargos financeiros. **Vencimento final da dívida: 15/11/2022. Forma de pagamento da dívida: 48** (quarenta e oito) prestações mensais consecutivas (cada qual no valor de R\$161.437,50), sendo a primeira com vencimento previsto para 15/12/2018 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, ficando a devedora obrigada a liquidar com a última, em 15/11/2022, todas as responsabilidades resultantes do presente título. **Local de pagamento:** junto à agência do credor, em que for mantida a conta corrente da devedora. **Tarifas:** Além dos encargos financeiros pactuados, a devedora autoriza o credor a debitar na conta de depósitos, a título de remuneração sobre serviços, o valor correspondente à tarifa de

(continua no verso)

matrícula

27.980

F

-07vº-

VERSO

Continuação R.14/27.980.

abertura de crédito, de manutenção e demais tarifas aplicáveis à operação, vigente à época da cobrança, constantes da Tabela de Tarifas de Serviços Bancários, que se encontra disponível em qualquer agência do credor, estando a devedora ciente de que tais débitos serão informados à ela mediante aviso de débito e/ou aviso no extrato de conta corrente. **Comissão Flat:** Além dos encargos financeiros pactuados, a devedora pagará ao credor, por conta da assessoria na seleção e adequação da linha crédito, conforme a solicitação da devedora, comissão Flat no percentual de **2,9%**, calculada sobre o valor do crédito concedido e exigida na data de sua primeira liberação. A devedora autoriza o credor a debitar de sua conta corrente, mediante aviso, o valor devido a tal título. **INADIMPLEMENTO E MORA:** em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da operação, a partir do inadimplemento e sobre o valor inadimplido, serão exigidos, nos termos da Resolução 4.558, de 23/02/2017, do Conselho Monetário Nacional: a) encargos financeiros contratados para o período de adimplência da operação, previstos no instrumento; b) **juros moratórios de 1% ao mês**, ou fração, incidentes sobre o valor inadimplido; c) **multa de 2%**, calculada e exigida nos pagamento parciais, sobre os valores amortizados e, na liquidação final, sobre o saldo devedor da dívida. **DESTINAÇÃO DO FINANCIAMENTO:** o valor do crédito aberto destina-se, exclusivamente, a garantir a provisão de fundos na conta corrente de depósitos da devedora, até a concorrência desse valor, ficando, desde já, convencionado que não será permitida qualquer aplicação desse crédito em investimentos fixos, e será utilizado, na agência do credor, que providenciará a transferência das respectivas importâncias, quando liberadas, para crédito na conta de depósitos da devedora. **Avalistas da cédula:** a) Paulo César Pegorer (brasileiro, casado, aposentado, CI-RG nº 12.384.403-4-SSP-SP, CPF/MF nº 015.294.848-12); b) Leni Maria Rocha Melo Pegorer (brasileira, casada, do lar, CI-RG nº 17.651.441-SSP-SP, CPF/MF nº 068.011.468-82), representada, na supracitada cédula, por Paulo César Pegorer, conforme **cópia autenticada** (arquivada sob nº 750, nesta Serventia, na pasta de procurações do corrente ano) da **certidão** (expedida aos 30/05/2017) da **procuração pública** lavrada aos 27/04/2016 (livro 363, páginas 22/23, processo nº 11.010) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo; c) José Sérgio Pegorer (brasileiro, casado, empresário, CI-RG nº 13.138.653-SSP-SP, CPF/MF nº 015.617.678-59); d) Alcione Maitan Pegorer (brasileira, casada, do lar, CI-RG nº 17.654.164-0-SSP-SP, CPF/MF nº 078.873.228-55), representada, na supracitada cédula, por José Sérgio Pegorer, conforme **cópia autenticada** (arquivada sob nº 751, nesta Serventia, na pasta de procurações do corrente ano) da **certidão** (expedida aos 30/05/2017) da **procuração pública** lavrada aos 12/02/2016 (livro 361, páginas 43/44, processo nº 10.704) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo; e) Pedro Celso Pegorer (brasileiro, casado, empresário, CI-RG nº 10.371.517-SSP-SP, CPF/MF nº 824.484.938-04); f) Aparecida Cleusa de Rossi Pegorer (brasileira, casada, empresária, CI-RG nº 16.545.807-0-SSP-SP, CPF/MF nº 100.642.138-62), representada, na supracitada cédula, por Pedro Celso Pegorer, conforme **cópia autenticada** (arquivada sob nº 749, nesta Serventia, na pasta de procurações do corrente ano) da **certidão** (expedida aos 30/05/2017) da **procuração pública** lavrada aos 27/04/2016 (livro 363, páginas 30/31, processo nº 11.011) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo; g) José Roberto Pegorer (brasileiro, casado, empresário, CI-RG nº 8.866.185-SSP-SP, CPF/MF nº 015.294.838-40); h) Maria Teresa de Souza Pegorer (brasileira, casada, empresária, CI-RG nº 12.124.519-6-SSP-SP, CPF/MF nº 045.643.228-00), representada, na supracitada cédula, por José Roberto Pegorer, conforme **cópia autenticada** (arquivada sob nº 748, nesta Serventia, na pasta de procurações do corrente ano) da **certidão** (expedida aos 30/05/2017) da **procuração pública** lavrada aos 26/04/2016 (livro 363, páginas 11/12, processo nº 11.009) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo. A devedora foi representada, na supracitada cédula, por seus sócios-administradores Paulo César Pegorer, José Sérgio Pegorer, Pedro Celso Pegorer e José Roberto Pegorer (acima qualificados), conforme alteração contratual de 19/09/2017 (cláusula sexta do contrato social consolidado), registrada na JUCESP sob nº 407.332/17-0 aos 29/09/2017 (arquivada sob nº 799, nesta Serventia, na pasta de procurações do corrente ano). A proprietária foi representada, na supracitada cédula, por seus sócios-administradores Paulo César Pegorer, José Sérgio Pegorer, Pedro Celso Pegorer e José Roberto Pegorer (acima qualificados), conforme instrumento particular de constituição celebrado aos 23/06/2015 (capítulo VI) arquivada, nesta Serventia, na pasta de instrumentos particulares do mês de novembro de 2015. A via não-negociável da supracitada cédula de crédito bancário (arquivada, nesta Serventia, juntamente com os documentos que a acompanham, na pasta de instrumentos particulares) contém outras cláusulas (hipóteses de vencimento antecipado da dívida, honorários advocatícios etc). SCR.P, 08/11/2018, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

R.15/27.980.

**PROTOCOLO Nº 164.799**, de 21/12/2018.

**HIPOTECA CEDULAR.**

Conforme **cédula de crédito bancário** (Lei nº 10.931/2004, artigos 26 a 45) identificada pelo nº **385.201.280**, emitida aos 06/12/2018, em Marília - SP, pela devedora **CEREALISTA ROSALITO LTDA** (JUCESP-NIRE

(continua na folha -08-)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP  
CNS nº 12.086-5**

matrícula

27.980

F

-08-

SCRPardo,

27 de dezembro de 2018

Continuação R.15/27.980.

35201390301, inscrita no CNPJ/MF nº 53.622.478/0001-10 e sediada na Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó, Km 319, SP 225, em Santa Cruz do Rio Pardo), devidamente assinada por seu representante legal, verifica-se que a proprietária **2J2P ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (qualificada no registro nº 8) **deu o imóvel** (com todos os acessórios, benfeitorias, valorizações, frutos e acessões previstos no artigo 34 da supracitada lei e na cédula), em **hipoteca cedular de quinto grau**, sem concorrência de terceiros, ao credor **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ/MF nº 00.000.000/5398-80, agência empresarial de Marília – SP), como garantia do pagamento do **financiamento** concedido à devedora e dos **encargos previstos na cédula** (principal, IOF, tarifas, encargos financeiros, juros moratórios, multa, etc). **ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA: valor financiado: R\$1.860.000,00** (um milhão, oitocentos e sessenta mil reais). IOF (apurado de acordo com a legislação vigente): mediante débito na conta-corrente da devedora. **Encargos financeiros:** sobre os saldos devedores verificados na conta de empréstimo, decorrentes do lançamento do valor emprestado e das quantias devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI), acrescidos de sobretaxa efetiva **6,55 (seis inteiros e cinquenta e cinco centésimos) pontos percentuais ao ano**. Referidos encargos financeiros serão calculados por dias úteis e debitados na conta vinculada de empréstimo a cada data-base, no vencimento e na liquidação da dívida, e deverão ser pagos integralmente a cada data-base, a partir de 25/01/2019, no vencimento e na liquidação da dívida, nas remições (proporcionalmente aos valores remidos). Para fins do disposto no instrumento cedular, entende-se por dias úteis, exceto sábados, domingos e feriados bancários nacionais; por CDI a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários, divulgada pela Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP); e data-base, em cada mês, o dia 25 de cada mês para o débito dos encargos financeiros. **Vencimento final da dívida: 25/11/2021. Forma de pagamento da dívida: 35** (trinta e cinco) parcelas com vencimentos previstos para 25/01/2019, 25/02/2019, 25/03/2019, 25/04/2019, 25/05/2019, 25/06/2019, 25/07/2019, 25/08/2019, 25/09/2019, 25/10/2019, 25/11/2019, 25/12/2019, 25/01/2020, 25/02/2020, 25/03/2020, 25/04/2020, 25/05/2020, 25/06/2020, 25/07/2020, 25/08/2020, 25/09/2020, 25/10/2020, 25/11/2020, 25/12/2020, 25/01/2021, 25/02/2021, 25/03/2021, 25/04/2021, 25/05/2021, 25/06/2021, 25/07/2021, 25/08/2021, 25/09/2021, 25/10/2021 e 25/11/2021, da seguinte forma: da primeira até a trigésima quarta no valor de R\$53.142,86 e a última, ou seja, a trigésima quinta, no valor de R\$53.142,76, ficando a devedora obrigada a liquidar com a última, em 25/11/2021, todas as responsabilidades resultantes do presente título. **Local de pagamento:** junto à agência do credor, em que for mantida a conta corrente da devedora. **Tarifas:** Além dos encargos financeiros pactuados, a devedora autoriza o credor a debitar na conta de depósitos, a título de remuneração sobre serviços, o valor correspondente à tarifa de abertura de crédito, de manutenção e demais tarifas aplicáveis à operação, vigente à época da cobrança, constantes da Tabela de Tarifas de Serviços Bancários, que se encontra disponível em qualquer agência do credor; estando a devedora ciente de que tais débitos serão informados à ela mediante aviso de débito e/ou aviso no extrato de conta corrente. **Comissão Flat:** Além dos encargos financeiros pactuados, a devedora pagará ao credor, por conta da assessoria na seleção e adequação da linha crédito, conforme a solicitação da devedora, comissão Flat no percentual de **2%**, calculada sobre o valor do crédito concedido e exigida na data de sua primeira liberação. A devedora autoriza o credor a debitar de sua conta corrente, mediante aviso, o valor devido a tal título. **INADIMPLEMENTO E MORA:** em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da operação, a partir do inadimplemento e sobre o valor inadimplido, serão exigidos, nos termos da Resolução 4.558, de 23/02/2017, do Conselho Monetário Nacional: a) encargos financeiros contratados para o período de adimplência da operação, previstos no instrumento; b) **juros moratórios de 1% ao mês**, ou fração, incidentes sobre o valor inadimplido; c) **multa de 2%**, calculada e exigida nos pagamentos parciais, sobre os valores amortizados e, na liquidação final, sobre o saldo devedor da dívida. **DESTINAÇÃO DO FINANCIAMENTO:** o valor do crédito aberto destina-se, exclusivamente, a garantir a provisão de fundos na conta corrente de depósitos da devedora, até a concorrência desse valor, ficando, desde já, convenionado que não será permitida qualquer aplicação desse crédito em investimentos fixos, e será utilizado, na agência do credor, que providenciará a transferência das respectivas importâncias, quando liberadas, para crédito na conta de depósitos da devedora. **Avalistas da cédula:** a) Paulo César Pegorer (brasileiro, casado, aposentado, CI-RG nº 12.384.403-4-SSP-SP, CPF/MF nº 015.294.848-12); b) Leni Maria Rocha Melo Pegorer (brasileira, casada, do lar, CI-RG nº 17.651.441-SSP-SP, CPF/MF nº 068.011.468-82), representada, na supracitada cédula, por Paulo César Pegorer, conforme **cópia autenticada** (arquivada sob nº 750, nesta Serventia, na pasta de procurações do corrente ano) da certidão (expedida aos 30/05/2017) da **procuração pública** lavrada aos 27/04/2016 (livro 363, páginas 22/23, processo nº 11.010) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo; c) José Sérgio Pegorer (brasileiro, casado, empresário, CI-RG nº 13.138.653-SSP-SP, CPF/MF nº 015.617.678-59); d) Alcione Maitan Pegorer (brasileira, casada, do lar, CI-RG nº 17.654.164-0-SSP-SP, CPF/MF nº 078.873.228-55), representada, na supracitada cédula, por José Sérgio Pegorer, conforme **cópia autenticada** (arquivada sob nº 751, nesta Serventia, na pasta de procurações do corrente ano) da certidão (expedida aos 30/05/2017) da **procuração pública** lavrada aos 12/02/2016 (livro 361, páginas 43/44, processo nº 10.704) no Tabelião de Notas

(continua no verso)

matrícula **27.980** F **-08v°-** VERSO

Continuação R.15/27.980.  
e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo; e) Pedro Celso Pegorer (brasileiro, casado, empresário, CI-RG nº 10.371.517-SSP-SP, CPF/MF nº 824.484.938-04); f) Aparecida Cleusa de Rossi Pegorer (brasileira, casada, empresária, CI-RG nº 16.545.807-0-SSP-SP, CPF/MF nº 100.642.138-62), representada, na supracitada cédula, por Pedro Celso Pegorer, conforme **cópia autenticada** (arquivada sob nº 749, nesta Serventia, na pasta de procurações do corrente ano) da **certidão** (expedida aos 30/05/2017) da **procuração pública** lavrada aos 27/04/2016 (livro 363, páginas 30/31, processo nº 11.011) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo; g) José Roberto Pegorer (brasileiro, casado, empresário, CI-RG nº 8.866.185-SSP-SP, CPF/MF nº 015.294.838-40); h) Maria Teresa de Souza Pegorer (brasileira, casada, empresária, CI-RG nº 12.124.519-6-SSP-SP, CPF/MF nº 045.643.228-00), representada, na supracitada cédula, por José Roberto Pegorer, conforme **cópia autenticada** (arquivada sob nº 748, nesta Serventia, na pasta de procurações do corrente ano) da **certidão** (expedida aos 30/05/2017) da **procuração pública** lavrada aos 26/04/2016 (livro 363, páginas 11/12, processo nº 11.009) no Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo. A devedora foi representada, na supracitada cédula, por seu sócio-administrador José Sérgio Pegorer (acima qualificado), conforme alteração contratual de 19/09/2017 (cláusula sexta do contrato social consolidado), registrada na JUCESP sob nº 407.332/17-0 aos 29/09/2017 (arquivada sob nº 799, nesta Serventia, na pasta de procurações do corrente ano). A proprietária foi representada, na supracitada cédula, por seus sócios-administradores Paulo César Pegorer, José Sérgio Pegorer, Pedro Celso Pegorer e José Roberto Pegorer (acima qualificados), conforme instrumento particular de constituição celebrado aos 23/06/2015 (capítulo VI) arquivada, nesta Serventia, na pasta de instrumentos particulares do mês de novembro de 2015. A via não-negociável da supracitada cédula de crédito bancário (arquivada, nesta Serventia, juntamente com os documentos que a acompanham, na pasta de instrumentos particulares) contém outras cláusulas (hipóteses de vencimento antecipado da dívida, honorários advocatícios etc). SCR.P, 27/12/2018, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

Av.16/27.980.  
**PROTOCOLO Nº 165.160**, de 31/01/2019.  
**CANCELAMENTO DE HIPOTECA.**  
Conforme requerimento formulado a 1º/02/2019 pela devedora **CEREALISTA ROSALITO LTDA** (representada por seu sócio-administrador José Sérgio Pegorer (brasileiro, casado, empresário, CI-RG nº 13.138.653-0-SSP-SP, CPF/MF nº 015.617.678-59), conforme alteração contratual de 19/09/2017 (cláusula sexta do contrato social consolidado), registrada na JUCESP sob nº 407.332/17-0 aos 29/09/2017 (arquivada sob nº 799 nesta Serventia, na pasta de procurações do ano de 2018) e instruído com o instrumento particular emitido aos 03/01/2019 pelo credor hipotecário adiante mencionado (documentos com as firmas reconhecidas e arquivados, nesta Serventia, na pasta de averbações do corrente mês), faço a presente averbação para **CANCELAR A HIPOTECA** registrada nesta matrícula sob nº **12** (aos 14/08/2017), conforme **autorização** concedida pelo credor **BANCO DO BRASIL S/A** (por sua agência de Marília - SP), representado por seu procurador Maurício Bittar Rodrigues, conforme cópias autenticadas (arquivadas sob nº 853, nesta Serventia, na pasta de procurações do corrente ano) da **certidão** (expedida aos 21/06/2018) da **procuração pública** lavrada aos 14/02/2017 (livro 2.878, folhas 91/93) no 3º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília - DF e da **certidão** (expedida aos 17/07/2018) da **procuração pública** de substabelecimento lavrada aos 09/03/2017 (livro 148, páginas 264/266) no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 34º Subdistrito de Cerqueira César - SP. SCR.P, 08/02/2019, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

Av.17/27.980.  
**PROTOCOLO Nº 165.161**, de 31/01/2019.  
**CANCELAMENTO DE HIPOTECA.**  
Conforme requerimento formulado a 1º/02/2019 pela devedora **CEREALISTA ROSALITO LTDA** (representada por seu sócio-administrador José Sérgio Pegorer (brasileiro, casado, empresário, CI-RG nº 13.138.653-0-SSP-SP, CPF/MF nº 015.617.678-59), conforme alteração contratual de 19/09/2017 (cláusula sexta do contrato social consolidado), registrada na JUCESP sob nº 407.332/17-0 aos 29/09/2017 (arquivada sob nº 799 nesta Serventia, na pasta de procurações do ano de 2018) e instruído com o instrumento particular emitido aos 03/01/2019 pelo credor hipotecário adiante mencionado (documentos com as firmas reconhecidas e arquivados, nesta Serventia, na pasta de averbações do corrente mês), faço a presente averbação para **CANCELAR A HIPOTECA** registrada nesta matrícula sob nº **09** (aos 23/12/2015), conforme **autorização** concedida pelo credor **BANCO DO BRASIL S/A** (por sua agência de Marília - SP), representado por seu procurador Maurício Bittar Rodrigues, conforme cópias autenticadas (arquivadas sob nº 853, nesta Serventia, na pasta de procurações do corrente ano) da **certidão** (expedida aos 21/06/2018) da **procuração pública** lavrada aos 14/02/2017 (livro 2.878, folhas 91/93) no 3º Ofício  
(continua na folha -09-)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP  
CNS nº 12.086-5**

matrícula

27.980

F

-09-

SCRPardo,

08 de fevereiro de 2019

Continuação Av. 17/27.980.

de Notas e Protesto de Títulos de Brasília - DF e da certidão (expedida aos 17/07/2018) da **procuração pública** de subestabelecimento lavrada aos 09/03/2017 (livro 148, páginas 264/266) no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 34º Subdistrito de Cerqueira César - SP. SCRCP, 08/02/2019, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

Av. 18/27.980.

**PROTOCOLO Nº 165.162, de 31/01/2019.**
**CANCELAMENTO DE HIPOTECA.**

Conforme requerimento formulado a 1º/02/2019 pela devedora **CEREALISTA ROSALITO LTDA** (representada por seu sócio-administrador José Sérgio Pegorer (brasileiro, casado, empresário, CI-RG nº 13.138.653-0-SSP-SP, CPF/MF nº 015.617.678-59), conforme alteração contratual de 19/09/2017 (cláusula sexta do contrato social consolidado), registrada na JUCESP sob nº 407.332/17-0 aos 29/09/2017 (arquivada sob nº 799 nesta Serventia, na pasta de procurações do ano de 2018) e instruído com o instrumento particular emitido aos 03/01/2019 pelo credor hipotecário adiante mencionado (documentos com as firmas reconhecidas e arquivadas, nesta Serventia, na pasta de averbações do corrente mês), faço a presente averbação para **CANCELAR A HIPOTECA** registrada nesta matrícula sob nº 10 (aos 30/12/2015), conforme **autorização** concedida pelo credor **BANCO DO BRASIL S/A** (por sua agência de Marília - SP), representado por seu procurador Maurício Bittar Rodrigues, conforme cópias autenticadas (arquivadas sob nº 853, nesta Serventia, na pasta de procurações do corrente ano) da **certidão** (expedida aos 21/06/2018) da **procuração pública** lavrada aos 14/02/2017 (livro 2.878, folhas 91/93) no 3º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília - DF e da **certidão** (expedida aos 17/07/2018) da **procuração pública** de subestabelecimento lavrada aos 09/03/2017 (livro 148, páginas 264/266) no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 34º Subdistrito de Cerqueira César - SP. SCRCP, 08/02/2019, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

R. 19/27.980.

**PROTOCOLO Nº 166.264, de 06/05/2019.**
**HIPOTECA CEDULAR.**

Conforme **cédula rural pignoratícia e hipotecária** (Decreto-Lei nº 167/67) identificada pelo nº **20/10593-2**, emitida aos 02/05/2019, em Marília - SP, pela devedora **CEREALISTA ROSALITO LTDA** (JUCESP-NIRE 35201390301, inscrita no CNPJ/MF nº 53.822.478/0001-10 e sediada na Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó, Km 319 (SP-225), em Santa Cruz do Rio Pardo), devidamente assinada por seus representantes legais, verifica-se que a proprietária **2J2P ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (qualificada no registro nº 8) **deu o imóvel** (com as construções, aparelhos, maquinismos, instalações e benfeitorias previstos nos artigos 21 e 22 do supracitado decreto-lei), em **hipoteca cédular de terceiro grau, sem concorrência de terceiros**, ao credor **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ/MF nº 00.000.000/5398-80, agência de Marília - SP, **como garantia do pagamento do financiamento** concedido à devedora e dos **encargos previstos na cédula** (IOF, juros remuneratórios, juros moratórios, multa etc). **ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA: valor financiado: R\$1.004.286,40** (um milhão, quatro mil, duzentos e oitenta e seis reais e quarenta centavos). **IOF** (apurado de acordo com a legislação vigente), mediante débito na conta-corrente do favorecido. **Encargos financeiros:** os valores lançados na conta vinculada ao financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros à taxa efetiva de **8,50% ao ano**, calculados por dias corridos, com base na taxa equivalente diária (365 ou 366 dias), debitados e capitalizados mensalmente, no dia primeiro de cada mês, nas remições, proporcionalmente aos seus valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida. Os juros serão exigidos juntamente com as prestações de principal, inclusive nas remições, proporcionalmente aos valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida. **Local de pagamento:** praça de emissão da cédula. **Vencimento da dívida:** 29/10/2019. **INADIMPLEMENTO E MORA:** em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da operação, a partir do inadimplemento e sobre o valor inadimplido, serão exigidos, nos termos da Resolução 4.558, de 23/02/2017, do Conselho Monetário Nacional: a) **juros remuneratórios** contratados para o período de adimplência da operação, previstos no instrumento; b) **juros moratórios de 1% ao ano**, ou fração, incidentes sobre o valor inadimplido; c) **multa de 2%**, calculada e exigida nos pagamentos parciais, sobre os valores amortizados, e na liquidação final, sobre o saldo devedor da dívida. **ORIGEM DOS RECURSOS:** obrigatórios não controlados do crédito rural. **DESTINAÇÃO DO FINANCIAMENTO:** aquisição de 1.378.000 kg de arroz longo fino (LF 158), safra 2018/2019, no valor total de R\$1.394.727,38, amparado pela PGPM, devendo ser observada a forma de utilização expressamente estipulada na cédula. A devedora foi representada, na supracitada cédula, por seus sócios-administradores Pedro Celso Pegorer e José Sérgio Pegorer (acima qualificados), conforme alteração contratual de 19/09/2017 (cláusula sexta do contrato social consolidado), registrada na JUCESP sob nº 407.332/17-0 aos 29/09/2017 (arquivada sob nº 799, nesta Serventia, na pasta de procurações de 2018). A interveniente garantidora foi representada, na supracitada cédula, por seus sócios-administradores José Sérgio Pegorer, Pedro Celso Pegorer, Paulo César Pegorer e José Roberto

(continua no verso)



matrícula 27.980

F -09vº- VERSO

Continuação R.19/27.980.  
 Pegorer (acima qualificados), conforme instrumento particular de constituição celebrado aos 23/06/2015 (capítulo VI) arquivada, nesta Serventia, na pasta de instrumentos particulares de novembro de 2015. Registro realizado com fundamento nas decisões proferidas pelo STJ (Quarta Turma, Recurso Especial nº 1.315.702-MS, Rel. Min. Luís Felipe Salomão; Terceira Turma, Recurso Especial nº 1.483.853-MS, Rel. Min. Moura Ribeiro). A via não-negociável da supracitada cédula rural pignoraticia e hipotecária (arquivada, nesta Serventia, juntamente com os documentos que a acompanham, na pasta de instrumentos cedulares) contém outras cláusulas (hipóteses de vencimento antecipado da dívida, substituição de encargos financeiros em caso de desclassificação e exclusão do financiamento do crédito rural etc). A supracitada **cédula de crédito rural pignoraticia e hipotecária** foi, nesta data, registrada sob nº 23.604 no Livro 3 deste Serviço de Registro. SCRП, 08/05/2019, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

R.20/27.980.  
**PROTOCOLO Nº 166.489**, de 24/05/2019.  
**HIPOTECA CEDULAR.**  
 Conforme **cédula rural pignoraticia e hipotecária** (Decreto-Lei nº 167/67) identificada pelo nº 20/10598-3, emitida aos 02/05/2019, em Marília - SP, pela devedora **CEREALISTA ROSALITO LTDA** (JUCESP-NIRE 35201390301, inscrita no CNPJ/MF nº 53.622.478/0001-10 e sediada na Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó, Km 319 (SP-225), em Santa Cruz do Rio Pardo), devidamente assinada por seus representantes legais, verifica-se que a proprietária **2J2P ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (qualificada no registro nº 8) deu o imóvel (com as construções, aparelhos, maquinismos, instalações e benfeitorias previstos nos artigos 21 e 22 do supracitado decreto-lei), em **hipoteca cedular de quarto grau**, sem concorrência de terceiros, ao credor **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ/MF nº 00.000.000/5398-80, agência de Marília - SP, como garantia do pagamento do financiamento concedido à devedora e dos encargos previstos na cédula (IOF, juros remuneratórios, juros moratórios, multa etc). **ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA: valor financiado: R\$813.815,25** (oitocentos e treze mil, oitocentos e quinze reais e vinte e cinco centavos). IOF (apurado de acordo com a legislação vigente), mediante débito na conta-corrente do favorecido. **Encargos financeiros:** os valores lançados na conta vinculada ao financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de juros à taxa efetiva de **8,50% ao ano**, calculados por dias corridos, com base na taxa equivalente diária (365 ou 366 dias), debitados e capitalizados mensalmente, no dia primeiro de cada mês, nas remições, proporcionalmente aos seus valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida. Os juros serão exigidos juntamente com as prestações de principal, inclusive nas remições, proporcionalmente aos valores remidos, no vencimento e na liquidação da dívida. **Local de pagamento:** praça de emissão da cédula. **Vencimento da dívida:** 19/11/2019.  
**INADIMPLEMENTO E MORA:** em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da operação, a partir do inadimplemento e sobre o valor inadimplido, serão exigidos, nos termos da Resolução 4.558, de 23/02/2017, do Conselho Monetário Nacional: a) **juros remuneratórios** contratados para o período de adimplência da operação, previstos no instrumento; b) **juros moratórios de 1% ao ano**, ou fração, incidentes sobre o valor inadimplido; c) **multa de 2%**, calculada e exigida nos pagamentos parciais, sobre os valores amortizados, e na liquidação final, sobre o saldo devedor da dívida.  
**ORIGEM DOS RECURSOS:** obrigatórios não controlados do crédito rural. **DESTINAÇÃO DO FINANCIAMENTO:** aquisição de 637.000 kg de arroz longo fino (LF 158), safra 2018/2019, no valor total de R\$973.300,66, amparado pela PGPM, devendo ser observada a forma de utilização expressamente estipulada na cédula. A devedora foi representada, na supracitada cédula, por seus sócios-administradores Pedro Celso Pegorer e José Sérgio Pegorer, conforme alteração contratual de 19/09/2017 (cláusula sexta do contrato social consolidado), registrada na JUCESP sob nº 407.332/17-0 aos 29/09/2017 (arquivada sob nº 799, nesta Serventia, na pasta de procurações de 2018). A interveniente garantidora foi representada, na supracitada cédula, por seus sócios-administradores José Sérgio Pegorer, Pedro Celso Pegorer, Paulo César Pegorer e José Roberto Pegorer, conforme instrumento particular de constituição celebrado aos 23/06/2015 (capítulo VI) arquivada, nesta Serventia, na pasta de instrumentos particulares de novembro de 2015. Registro realizado com fundamento nas decisões proferidas pelo STJ (Quarta Turma, Recurso Especial nº 1.315.702-MS, Rel. Min. Luís Felipe Salomão; Terceira Turma, Recurso Especial nº 1.483.853-MS, Rel. Min. Moura Ribeiro). A via não-negociável da supracitada cédula rural pignoraticia e hipotecária (arquivada, nesta Serventia, juntamente com os documentos que a acompanham, na pasta de instrumentos cedulares) contém outras cláusulas (hipóteses de vencimento antecipado da dívida, substituição de encargos financeiros em caso de desclassificação e exclusão do financiamento do crédito rural etc). A supracitada **cédula de crédito rural pignoraticia e hipotecária** foi, nesta data, registrada sob nº 23.631 no Livro 3 deste Serviço de Registro. SCRП, 28/05/2019, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

Av.21/27.980.  
**PROTOCOLO Nº 166.810**, de 18/06/2019. (continua na folha -10-)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP  
CNS nº 12.086-5

matrícula  
27.980F  
-10-

SCR Pardo,

04 de julho de 2019

Continuação Av. 21/27.980.  
**ADITAMENTO.**

Conforme **aditivo de rerratificação da cédula nº 20/10598-3** (registrada nesta matrícula sob nº 20) celebrado em Marília - SP, aos 30/05/2019, pelo credor Banco do Brasil S/A, pela devedora Cerealista Rosalito Ltda e pela interveniente garantidora 2J2P Administradora de Bens Próprios e Participações Ltda, faço a presente averbação para constar que **houve alteração da data de emissão da cédula ora aditada** (anteriormente emitida aos 02/05/2019) para **23/05/2019**, devido a erro material. O supracitado credor foi representado por seu procurador Thiago Lui Regiani, conforme cópias autenticadas (arquivadas sob nº 906, nesta Serventia, na pasta de procurações do corrente ano) da certidão (expedida aos 12/02/2019) da procuração pública lavrada aos 14/02/2017 (livro 2.878, folha 91 e seguintes) no 3º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília - DF e da certidão (expedida aos 26/03/2019) da procuração pública de subestabelecimento lavrada aos 22/03/2019 (livro 2.840, páginas 261/264) no 2º Tabelião de Notas de São Paulo - SP. A devedora foi representada, na supracitada cédula, por seus sócios-administradores Pedro Celso Pegorer e José Sérgio Pegorer, conforme alteração contratual de 19/09/2017 (cláusula sexta do contrato social consolidado), registrada na JUCESP sob nº 407.332/17-0 aos 29/09/2017 (arquivada sob nº 799, nesta Serventia, na pasta de procurações de 2018). A interveniente garantidora foi representada, na supracitada cédula, por seus sócios-administradores José Sérgio Pegorer, Pedro Celso Pegorer, Paulo César Pegorer e José Roberto Pegorer, conforme instrumento particular de constituição celebrado aos 23/06/2015 (capítulo VI) arquivada, nesta Serventia, na pasta de instrumentos particulares de novembro de 2015. SCR P, 04/07/2019, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

R.22/27.980.

PROTOCOLO Nº 167.140, de 19/07/2019.

**HIPOTECA CEDULAR.**

Conforme **cédula de crédito bancário** (Lei nº 10.931/2004, artigos 26 a 45) identificada pelo nº **385.201.337**, emitida aos 15/07/2019, em Marília - SP, pela devedora **CEREALISTA ROSALITO LTDA** (JUCESP-NIRE 35201390301, inscrita no CNPJ/MF nº 53.622.478/0001-10 e sediada na Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó, Km 319, SP 225, em Santa Cruz do Rio Pardo), devidamente assinada por seus representantes legal, verifica-se que a proprietária **2J2P ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (qualificada no registro nº 8) **deu o imóvel** (com todos os acessórios, benfeitorias, valorizações, frutos e acessões previstos no artigo 34 da supracitada lei), em **hipoteca cédular de quinto grau**, sem concorrência de terceiros, ao credor **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ/MF nº 00.000.000/5398-80, agência empresarial de Marília - SP), como garantia do pagamento do **financiamento** concedido à devedora e dos **encargos previstos na cédula** (principal, IOF, tarifas, encargos financeiros, juros moratórios, multa, etc). **ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA: valor financiado: R\$1.400.000,00** (um milhão e quatrocentos mil reais). **IOF** (apurado de acordo com a legislação vigente): mediante débito na conta-corrente da devedora. **Encargos financeiros:** sobre os valores lançados na conta da operação, bem como sobre o saldo devedor daí decorrente e das quantias dele oriundas, devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes a **taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI)**, acrescidos de sobretaxa efetiva de **4,5 pontos percentuais ao ano**. Referidos encargos financeiros serão calculados por dias úteis e debitados na conta vinculada da operação a cada data-base, no vencimento e na liquidação da dívida, e deverão ser pagos integralmente a cada data-base, a partir de 10/09/2019, no vencimento e na liquidação da dívida, nas remições (proporcionalmente aos valores remidos). Para fins do disposto no instrumento cédular, entende-se por dias úteis, exceto sábados, domingos e feriados bancários nacionais; por CDI, a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários, divulgada pela B3 S/A - Brasil, Bolsa e Balcão (B3); e data-base, em cada mês, o dia 10 de cada mês para o débito dos encargos financeiros. **Vencimento final da dívida: 10/07/2023. Forma de pagamento da dívida: 47** (quarenta e sete) parcelas com vencimentos previstos para 10/09/2019, 10/10/2019, 10/11/2019, 10/12/2019, 10/01/2020, 10/02/2020, 10/03/2020, 10/04/2020, 10/05/2020, 10/06/2020, 10/07/2020, 10/08/2020, 10/09/2020, 10/10/2020, 10/11/2020, 10/12/2020, 10/01/2021, 10/02/2021, 10/03/2021, 10/04/2021, 10/05/2021, 10/06/2021, 10/07/2021, 10/08/2021, 10/09/2021, 10/10/2021, 10/11/2021, 10/12/2021, 10/01/2022, 10/02/2022, 10/03/2022, 10/04/2022, 10/05/2022, 10/06/2022, 10/07/2022, 10/08/2022, 10/09/2022, 10/10/2022, 10/11/2022, 10/12/2022, 10/01/2023, 10/02/2023, 10/03/2023, 10/04/2023, 10/05/2023, 10/06/2023 e 10/07/2023, da seguinte forma: da primeira até a quadragésima sexta no valor de R\$29.787,23 e a última, ou seja, a quadragésima sétima, no valor de R\$29.787,42, ficando a devedora obrigada a liquidar com a última parcela, todas as responsabilidades resultantes da supracitada cédula. **Local de pagamento:** junto à agência do credor, em que for mantida a conta corrente da devedora. **Tarifas:** Além dos encargos financeiros pactuados, a devedora autoriza o credor a debitar na conta de depósitos, a título de remuneração sobre serviços, o valor correspondente à tarifa de abertura de crédito, de manutenção e demais tarifas aplicáveis à operação, vigente à época da cobrança, constantes da Tabela de Tarifas de Serviços Bancários, que se encontra disponível em qualquer agência do credor, estando a devedora ciente de que tais

(continua no verso)

matrícula 27.980 F -10vº- VERSO

Continuação R.22/27.980.  
 débitos serão informados à ela mediante aviso de débito e/ou aviso no extrato de conta corrente. **Comissão Flat:** Além dos encargos financeiros pactuados, a devedora pagará ao credor, por conta da assessoria na seleção e adequação da linha crédito, conforme a solicitação da devedora, comissão Flat no percentual de 4%, calculada sobre o valor do crédito concedido e exigida na data de sua primeira liberação. A devedora autoriza o credor a debitar de sua conta corrente, mediante aviso, o valor devido a tal título. **INADIMPLEMENTO E MORA:** em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da operação, a partir do inadimplemento e sobre o valor inadimplido, serão exigidos, nos termos da Resolução 4.558, de 23/02/2017, do Conselho Monetário Nacional: a) encargos financeiros contratados para o período de adimplência da operação, previstos no instrumento; b) **juros moratórios de 1% ao mês**, ou fração, incidentes sobre o valor inadimplido; c) **multa de 2%**, calculada e exigida nos pagamento parciais, sobre os valores amortizados e, na liquidação final, sobre o saldo devedor da dívida. **DESTINAÇÃO DO FINANCIAMENTO:** o valor do crédito deferido destina-se única e exclusivamente ao reforço do capital de giro, ficando, desde já, convenionado que a devedora não fará qualquer aplicação desse crédito em investimentos fixos. A devedora foi representada, na supracitada cédula, por seus sócios-administradores Paulo César Pegorer, José Sérgio Pegorer, Pedro Celso Pegorer e José Roberto Pegorer, conforme alteração contratual de 19/09/2017 (cláusula sexta do contrato social consolidado), registrada na JUCESP sob nº 407.332/17-0 aos 29/09/2017 (arquivada sob nº 799, nesta Serventia, na pasta de procurações de 2018). A interveniente garantidora foi representada, na supracitada cédula, por seus sócios-administradores Paulo César Pegorer, José Sérgio Pegorer, Pedro Celso Pegorer e José Roberto Pegorer, conforme instrumento particular de constituição celebrado aos 23/06/2015 (capítulo VI) arquivada, nesta Serventia, na pasta de instrumentos particulares de novembro de 2015. A via não-negociável da supracitada cédula de crédito bancário (arquivada, nesta Serventia, juntamente com os documentos que a acompanham, na pasta de instrumentos particulares) contém outras cláusulas (hipóteses de vencimento antecipado da dívida, honorários advocatícios etc). SCR, 23/07/2019, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

R.23/27.980.  
**PROCOLO Nº 167.391** de 31/07/2019.  
**HIPOTECA CEDULAR.**  
 Conforme **cédula de crédito bancário** (Lei nº 10.931/2004, artigos 26 a 45) identificada pelo nº **385.201.341**, emitida aos 30/07/2019, em Marília - SP, pela devedora **CEREALISTA ROSALITO LTDA** (JUCESP-NIRE 35201390301, inscrita no CNPJ/MF nº 53.622.478/0001-10 e sediada na Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó, Km 319, SP 225, em Santa Cruz do Rio Pardo), devidamente assinada por seus representantes legal, verifica-se que a proprietária **2J2P ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (qualificada no registro nº 8) **deu o imóvel** (com todos os acessórios, benfeitorias, valorizações, frutos e acessões previstos no artigo 34 da supracitada lei), em **hipoteca cedular de sexto grau**, sem concorrência de terceiros, ao credor **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ/MF nº 00.000.000/5398-80, agência empresarial de Marília - SP), como garantia do pagamento do **financiamento** concedido à devedora e dos **encargos previstos na cédula** (principal, IOF, tarifas, encargos financeiros, juros moratórios, multa, etc). **ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA: valor financiado:** R\$1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais). **IOF** (apurado de acordo com a legislação vigente): mediante débito na conta-corrente da devedora. **Encargos financeiros:** sobre os valores lançados na conta da operação, bem como sobre o saldo devedor daí decorrente e das quantias dele oriundas, devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI), acrescidos de sobretaxa efetiva de **3,85 pontos percentuais ao ano**. Referidos encargos financeiros serão calculados por dias úteis e debitados na conta vinculada da operação a cada data-base, no vencimento e na liquidação da dívida, e deverão ser pagos integralmente a cada data-base, a partir de 28/09/2019, no vencimento e na liquidação da dívida, nas remições (proporcionalmente aos valores remidos). Para fins do disposto no instrumento cedular, entende-se por dias úteis, exceto sábados, domingos e feriados bancários nacionais; por CDI, a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários, divulgada pela B3 S/A - Brasil, Bolsa e Balcão (B3); e data-base, em cada mês, o dia 28 de cada mês para o débito dos encargos financeiros. **Vencimento final da dívida:** 28/08/2023. **Forma de pagamento da dívida:** 48 (quarenta e oito) parcelas com vencimentos previstos para 28/09/2019, 28/10/2019, 28/11/2019, 28/12/2019, 28/01/2020, 28/02/2020, 28/03/2020, 28/04/2020, 28/05/2020, 28/06/2020, 28/07/2020, 28/08/2020, 28/09/2020, 28/10/2020, 28/11/2020, 28/12/2020, 28/01/2021, 28/02/2021, 28/03/2021, 28/04/2021, 28/05/2021, 28/06/2021, 28/07/2021, 28/08/2021, 28/09/2021, 28/10/2021, 28/11/2021, 28/12/2021, 28/01/2022, 28/02/2022, 28/03/2022, 28/04/2022, 28/05/2022, 28/06/2022, 28/07/2022, 28/08/2022, 28/09/2022, 28/10/2022, 28/11/2022, 28/12/2022, 28/01/2023, 28/02/2023, 28/03/2023, 28/04/2023, 28/05/2023, 28/06/2023, 28/07/2023 e 28/08/2023, da seguinte forma: da primeira até a quadragésima sétima no valor de R\$39.583,33 e a última, ou seja, a quadragésima oitava, no valor de R\$39.583,49, ficando a devedora obrigada a liquidar com a última parcela, todas as responsabilidades resultantes da supracitada cédula. **Local de pagamento:** junto à agência do credor, em que for mantida a conta corrente da devedora. **Tarifas:** Além (continua na folha -11-)

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**  
**COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP**  
**CNS nº 12.086-5**

matrícula **27.980** F **-11-** **SCRParo,** 21 de agosto de 2019

Continuação R.23/27.980.

dos encargos financeiros pactuados, a devedora autoriza o credor a debitar na conta de depósitos, a título de remuneração sobre serviços, o valor correspondente à tarifa de abertura de crédito, de manutenção e demais tarifas aplicáveis à operação, vigente à época da cobrança, constantes da Tabela de Tarifas de Serviços Bancários, que se encontra disponível em qualquer agência do credor; estando a devedora ciente de que tais débitos serão informados à ela mediante aviso de débito e/ou aviso no extrato de conta corrente. **Comissão Flat:** Além dos encargos financeiros pactuados, a devedora pagará ao credor, por conta da assessoria na seleção e adequação da linha crédito, conforme a solicitação da devedora, comissão Flat no valor de R\$70.000,00, exigida na data de sua primeira liberação. A devedora autoriza o credor a debitar de sua conta corrente, mediante aviso, o valor devido a tal título. **INADIMPLEMENTO E MORA:** em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da operação, a partir do inadimplemento e sobre o valor inadimplido, serão exigidos, nos termos da Resolução 4.558, de 23/02/2017, do Conselho Monetário Nacional: a) encargos financeiros contratados para o período de adimplência da operação, previstos no instrumento; b) **juros moratórios de 1% ao mês, ou fração, incidentes sobre o valor inadimplido;** c) **multa de 2%,** calculada e exigida nos pagamentos parciais, sobre os valores amortizados e, na liquidação final, sobre o saldo devedor da dívida. **DESTINAÇÃO DO FINANCIAMENTO:** o valor do crédito deferido destina-se única e exclusivamente ao reforço do capital de giro, ficando, desde já, convencionado que a devedora não fará qualquer aplicação desse crédito em investimentos fixos. A devedora foi representada, na supracitada cédula, por seus sócios-administradores José Sérgio Pegorer e José Roberto Pegorer, conforme alteração contratual de 19/09/2017 (cláusula sexta do contrato social consolidado), registrada na JUCESP sob nº 407.332/17-0 aos 29/09/2017 (arquivada sob nº 799, nesta Serventia, na pasta de procurações de 2018). A interveniente garantidora foi representada, na supracitada cédula, por seus sócios-administradores Paulo César Pegorer, José Sérgio Pegorer, Pedro Celso Pegorer e José Roberto Pegorer, conforme instrumento particular de constituição celebrado aos 23/06/2015 (capítulo VI) arquivada, nesta Serventia, na pasta de instrumentos particulares de novembro de 2015. A via não-negociável da supracitada cédula de crédito bancário (arquivada, nesta Serventia, juntamente com os documentos que a acompanham, na pasta de instrumentos particulares) contém outras cláusulas (hipóteses de vencimento antecipado da dívida, honorários advocatícios etc). SCR. 21/08/2019, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

R.24/27.980.  
**PROTOCOLO Nº 167.563,** de 22/08/2019.  
**HIPOTECA CEDULAR**

Conforme **cédula de crédito bancário** (Lei nº 10.931/2004, artigos 26 a 45) identificada pelo nº **385.201.348**, emitida aos 20/08/2019, em Marília - SP, pela devedora **CEREALISTA ROSALITO LTDA** (JUCESP-NIRE 35201390301, inscrita no CNPJ/MF nº 53.622.478/0001-10 e sediada na Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó, Km 319, SP 225, em Santa Cruz do Rio Pardo), devidamente assinada por seus representantes legal, verifica-se que a proprietária **2J2P ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (qualificada no registro nº 8) **deu o imóvel** (com todos os acessórios, benfeitorias, valorizações, frutos e acessões previstos no artigo 34 da supracitada lei), em **hipoteca cedular de sétimo grau, sem concorrência de terceiros**, ao credor **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ/MF nº 00.000.000/5398-80, agência empresarial de Marília - SP), como garantia do pagamento do **financiamento** concedido à devedora e dos **encargos previstos na cédula** (principal, IOF, tarifas, encargos financeiros, juros moratórios, multa, etc). **ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA: valor financiado:** R\$1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais). **IOF** (apurado de acordo com a legislação vigente): mediante débito na conta-corrente da devedora. **Encargos financeiros:** sobre os valores lançados na conta da operação, bem como sobre o saldo devedor daí decorrente e das quantias dele oriundas, devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI), acrescidos de sobretaxa efetiva de **4,5 pontos percentuais ao ano**. Referidos encargos financeiros serão calculados por dias úteis e debitados na conta vinculada da operação a cada data-base, no vencimento e na liquidação da dívida, e deverão ser pagos integralmente a cada data-base, a partir de 20/09/2019, no vencimento e na liquidação da dívida, nas remições (proporcionalmente aos valores remidos). Para fins do disposto no instrumento cedular, entende-se por dias úteis, exceto sábados, domingos e feriados bancários nacionais; por CDI, a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários, divulgada pela B3 S/A - Brasil, Bolsa e Balcão (B3); e data-base, em cada mês, o dia 20 de cada mês para o débito dos encargos financeiros. **Vencimento final da dívida:** 20/07/2023. **Forma de pagamento da dívida:** 47 (quarenta e sete) parcelas com vencimentos previstos para 20/09/2019, 20/10/2019, 20/11/2019, 20/12/2019, 20/01/2020, 20/02/2020, 20/03/2020, 20/04/2020, 20/05/2020, 20/06/2020, 20/07/2020, 20/08/2020, 20/09/2020, 20/10/2020, 20/11/2020, 20/12/2020, 20/01/2021, 20/02/2021, 20/03/2021, 20/04/2021, 20/05/2021, 20/06/2021, 20/07/2021, 20/08/2021, 20/09/2021, 20/10/2021, 20/11/2021, 20/12/2021, 20/01/2022, 20/02/2022, 20/03/2022, 20/04/2022, 20/05/2022, 20/06/2022, 20/07/2022, 20/08/2022, 20/09/2022, 20/10/2022, 20/11/2022, 20/12/2022, 20/01/2023, 20/02/2023, 20/03/2023, 20/04/2023, 20/05/2023, 20/06/2023 e 20/07/2023, da seguinte forma: da primeira até a quadragésima sexta no

(continua no verso)

matrícula

27.980

F

-11vº-

-VERSO-

Continuação R.24/27.980.

valor de R\$34.042,55 e a última, ou seja, a quadragésima sétima, no valor de R\$34.042,70, ficando a devedora obrigada a liquidar com a última parcela, todas as responsabilidades resultantes da supracitada cédula. **Local de pagamento:** junto à agência do credor, em que for mantida a conta corrente da devedora. **Tarifas:** Além dos encargos financeiros pactuados, a devedora autoriza o credor a debitar na conta de depósitos, a título de remuneração sobre serviços, o valor correspondente à tarifa de abertura de crédito, de manutenção e demais tarifas aplicáveis à operação, vigente à época da cobrança, constantes da Tabela de Tarifas de Serviços Bancários, que se encontra disponível em qualquer agência do credor; estando a devedora ciente de que tais débitos serão informados à ela mediante aviso de débito e/ou aviso no extrato de conta corrente. **Comissão Flat:** Além dos encargos financeiros pactuados, a devedora pagará ao credor, por conta da assessoria na seleção e adequação da linha crédito, conforme a solicitação da devedora, comissão Flat no percentual de 4%, calculada sobre o valor do crédito concedido e exigida na data de sua primeira liberação. A devedora autoriza o credor a debitar de sua conta corrente, mediante aviso, o valor devido a tal título. **INADIMPLEMENTO E MORA:** em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da operação, a partir do inadimplemento e sobre o valor inadimplido, serão exigidos, nos termos da Resolução 4.558, de 23/02/2017, do Conselho Monetário Nacional: a) encargos financeiros contratados para o período de adimplência da operação, previstos no instrumento; b) **juros moratórios de 1% ao mês**, ou fração, incidentes sobre o valor inadimplido; c) **multa de 2%**, calculada e exigida nos pagamentos parciais, sobre os valores amortizados e, na liquidação final, sobre o saldo devedor da dívida. **DESTINAÇÃO DO FINANCIAMENTO:** o valor do crédito deferido destina-se única e exclusivamente ao reforço do capital de giro, ficando, desde já, convencionado que a devedora não fará qualquer aplicação desse crédito em investimentos fixos. A devedora foi representada, na supracitada cédula, por seus sócios-administradores José Sérgio Pegorer e Paulo César Pegorer, conforme alteração contratual de 04/07/2019 (cláusula sexta do contrato social consolidado), registrada na JUCESP sob nº 358.393/19-0 aos 26/07/2019 (arquivada sob nº 927, nesta Serventia, na pasta de procurações do corrente ano). A interveniente garantidora foi representada, na supracitada cédula, por seus sócios-administradores Paulo César Pegorer, José Sérgio Pegorer, Pedro Celso Pegorer e José Roberto Pegorer, conforme instrumento particular de constituição celebrado aos 23/06/2015 (capítulo VI) arquivada, nesta Serventia, na pasta de instrumentos particulares de novembro de 2015. A via não-negociável da supracitada cédula de crédito bancário (arquivada, nesta Serventia, juntamente com os documentos que a acompanham, na pasta de instrumentos particulares) contém outras cláusulas (hipóteses de vencimento antecipado da dívida, honorários advocatícios etc). SCRP, 11/09/2019, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

R.25/27.980.

PROTOCOLO Nº 169.199, de 26/12/2019.

HIPOTECA CÉDULAR.

Conforme **cédula de crédito bancário** (Lei nº 10.931/2004, artigos 26 a 45) identificada pelo nº **385.201.378**, emitida aos 19/12/2019, em Marília - SP, pela devedora **CEREALISTA ROSALITO LTDA** (JUCESP-NIRE 35201390301, inscrita no CNPJ/MF nº 53.622.478/0001-10 e sediada na Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó, Km 319, SP 225, em Santa Cruz do Rio Pardo), devidamente assinada por seus representantes legal, verifica-se que a proprietária **2J2P ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (qualificada no registro nº 8) **deu o imóvel** (com todos os acessórios, benfeitorias, valorizações, frutos e acessões previstos no artigo 34 da supracitada lei), em **hipoteca cedular de oitavo grau**, sem concorrência de terceiros, ao credor **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ/MF nº 00.000.000/5398-80, agência empresarial de Marília - SP), como garantia do pagamento do **financiamento** concedido à devedora e dos **encargos previstos na cédula** (principal, IOF, tarifas, encargos financeiros, juros moratórios, multa, etc). **ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA:** valor financiado: R\$5.655.763,69 (cinco milhões, seiscentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e sessenta e três reais e sessenta e nove centavos). **IOF** (apurado de acordo com a legislação vigente): mediante débito na conta-corrente da devedora. **Encargos financeiros:** sobre os valores lançados na conta da operação, bem como sobre o saldo devedor daí decorrente e das quantias dele oriundas, devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI), acrescidos de sobretaxa efetiva de **5 pontos percentuais ao ano**. Referidos encargos financeiros serão calculados por dias úteis e debitados na conta vinculada da operação a cada data-base, no vencimento e na liquidação da dívida, e deverão ser pagos integralmente a cada data-base, a partir de 15/02/2020, no vencimento e na liquidação da dívida, nas remições (proporcionalmente aos valores remidos). Para fins do disposto no instrumento cedular, entende-se por dias úteis, exceto sábados, domingos e feriados bancários nacionais; por CDI, a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários, divulgada pela B3 S/A - Brasil, Bolsa e Balcão (B3); e data-base, em cada mês, o dia 15 de cada mês para o débito dos encargos financeiros. **Vencimento final da dívida:** 15/11/2023. **Forma de pagamento da dívida:** 46 (quarenta e seis) parcelas com vencimentos previstos para 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,

(continua na folha -12-)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**  
**COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP**  
**CNS nº 12.086-5**

matrícula

27.980

F

-12-

SCRPardo,

03 de janeiro de 2020

Continuação R.25/27.980.

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 e 15/11/2023, da seguinte forma: da primeira até a quadragésima quinta no valor de R\$122.951,38 e a última, ou seja, a quadragésima sexta, no valor de R\$122.951,59, ficando a devedora obrigada a liquidar com a última parcela, todas as responsabilidades resultantes da supracitada cédula. **Local de pagamento:** junto à agência do credor, em que for mantida a conta corrente da devedora. **Tarifas:** Além dos encargos financeiros pactuados, a devedora autoriza o credor a debitar na conta de depósitos, a título de remuneração sobre serviços, o valor correspondente à tarifa de abertura de crédito, de manutenção e demais tarifas aplicáveis à operação, vigentes à época da cobrança, constantes da Tabela de Tarifas de Serviços Bancários, que se encontra disponível em qualquer agência do credor, estando a devedora ciente de que tais débitos serão informados à ela mediante aviso de débito e/ou aviso no extrato de conta corrente. **Comissão Flat:** Além dos encargos financeiros pactuados, a devedora pagará ao credor, por conta da assessoria na seleção e adequação da linha crédito, conforme a solicitação da devedora, comissão Flat no percentual de 2,9%, calculada sobre o valor do crédito concedido e exigida na data de sua primeira liberação. A devedora autoriza o credor a debitar de sua conta corrente, mediante aviso, o valor devido a tal título. **INADIMPLEMENTO E MORA:** em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da operação, a partir do inadimplemento e sobre o valor inadimplido, serão exigidos, nos termos da Resolução 4.558, de 23/02/2017, do Conselho Monetário Nacional: a) encargos financeiros contratados para o período de adimplência da operação, previstos no instrumento; b) **juros moratórios de 1% ao mês**, ou fração, incidentes sobre o valor inadimplido; c) **multa de 2%**, calculada e exigida nos pagamentos parciais, sobre os valores amortizados e, na liquidação final, sobre o saldo devedor da dívida. **DESTINAÇÃO DO FINANCIAMENTO:** o valor do crédito deferido destina-se única e exclusivamente ao reforço do capital de giro, ficando, desde já, convencionado que a devedora não fará qualquer aplicação desse crédito em investimentos fixos. A devedora foi representada, na supracitada cédula, por seus sócios-administradores Paulo César Pegorer e José Roberto Pegorer, conforme alteração contratual de 19/09/2017 (cláusula sexta do contrato social consolidado), registrada na JUCESP sob nº 407.332/17-0 aos 29/09/2017 (arquivada sob nº 799, nesta Serventia, na pasta de procurações de 2018). A proprietária foi representada, na supracitada cédula, por seus sócios-administradores Paulo César Pegorer e José Roberto Pegorer, conforme instrumento particular de constituição celebrado aos 23/06/2015 (capítulo VI) arquivada, nesta Serventia, na pasta de instrumentos particulares de novembro de 2015. A via não-negociável da supracitada cédula de crédito bancário (arquivada, nesta Serventia, juntamente com os documentos que a acompanham, na pasta de instrumentos particulares) contém outras cláusulas (hipóteses de vencimento antecipado da dívida, honorários advocatícios etc). SCR.P, 03/01/2020, a Substituta do Oficial (Alessandra Cristina Pinho Teixeira):

R.26/27.980.

**PROTOCOLO Nº 169.756**, de 20/02/2020.**HIPOTECA CEDULAR**

Conforme cédula de crédito bancário (Lei nº 10.931/2004, artigos 26 a 45) identificada pelo nº **385.201.397**, emitida aos 19/02/2020, em Marília - SP, pela devedora **CEREALISTA ROSALITO LTDA** (JUCESP-NIRE 35201390301, inscrita no CNPJ/MF nº 53.622.478/0001-10 e sediada na Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó, Km 319, SP 225, em Santa Cruz do Rio Pardo), devidamente assinada por seus representantes legal, verifica-se que a proprietária **2J2P ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (qualificada no registro nº 8) deu o imóvel (com todos os acessórios, benfeitorias, valorizações, frutos e acessões previstos no artigo 34 da supracitada lei), em hipoteca cédular de nono grau, sem concorrência de terceiros, ao credor **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ/MF nº 00.000.000/5398-80, agência empresarial de Marília - SP), como garantia do pagamento do financiamento concedido à devedora e dos encargos previstos na cédula (principal, IOF, tarifas, encargos financeiros, juros moratórios, multa, etc). **ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA: valor financiado:** R\$1.550.000,00 (um milhão, quinhentos e cinquenta mil reais). IOF (apurado de acordo com a legislação vigente); mediante débito na conta-corrente da devedora. **Encargos financeiros:** sobre os valores lançados na conta da operação, bem como sobre o saldo devedor daí decorrente e das quantias dele oriundas, devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes a 199% por cento da taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI). Referidos encargos financeiros serão calculados por dias úteis e debitados na conta vinculada da operação a cada data-base, no vencimento e na liquidação da dívida, e deverão ser pagos integralmente a cada data-base, a partir de 20/03/2020, no vencimento e na liquidação da dívida, nas remições (proporcionalmente aos valores remidos). Para fins do disposto no instrumento cédular, entende-se por dias úteis, exceto sábados, domingos e feriados bancários nacionais; por CDI, a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários, divulgada pela B3 S/A - Brasil, Bolsa e Balcão (B3); e data-base, em cada mês, o dia 20 de cada mês para o débito dos encargos financeiros. **Vencimento da dívida:** 20/08/2020. **Local de pagamento:**

(continua no verso)

PARA SIMPLES

matrícula

27.980

F

-12v°-

VERSO

Continuação R.26/27.980.

junto à agência do credor, em que for mantida a conta corrente da devedora. **Tarifas:** Além dos encargos financeiros pactuados, a devedora autoriza o credor a debitar na conta de depósitos, a título de remuneração sobre serviços, o valor correspondente à tarifa de abertura de crédito, de manutenção e demais tarifas aplicáveis à operação, vigentes à época da cobrança, constantes da Tabela de Tarifas de Serviços Bancários, que se encontra disponível em qualquer agência do credor; estando a devedora ciente de que tais débitos serão informados à ela mediante aviso de débito e/ou aviso no extrato de conta corrente. **Comissão Flat:** Além dos encargos financeiros pactuados, a devedora pagará ao credor, por conta da assessoria na seleção e adequação da linha crédito, conforme a solicitação da devedora, comissão Flat no percentual de 0,3%, calculada sobre o valor do crédito concedido e exigida na data de sua primeira liberação. A devedora autoriza o credor a debitar de sua conta corrente, mediante aviso, o valor devido a tal título. **INADIMPLEMENTO E MORA:** em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da operação, a partir do inadimplimento e sobre o valor inadimplido, serão exigidos, nos termos da Resolução 4.558, de 23/02/2017, do Conselho Monetário Nacional: a) encargos financeiros contratados para o período de adimplência da operação, previstos no instrumento; b) **juros moratórios de 1% ao mês**, ou fração, incidentes sobre o valor inadimplido; c) **multa de 2%**, calculada e exigida nos pagamento parciais, sobre os valores amortizados e, na liquidação final, sobre o saldo devedor da dívida. **DESTINAÇÃO DO FINANCIAMENTO:** o valor do crédito deferido destina-se única e exclusivamente ao reforço do capital de giro, ficando, desde já, convenionado que a devedora não fará qualquer aplicação desse crédito em investimentos fixos. A devedora foi representada, na supracitada cédula, por seus sócios-administradores Paulo César Pegorer e José Roberto Pegorer, conforme alteração contratual de 16/12/2019 (cláusula sexta do contrato social consolidado), registrada na JUCESP sob nº 1.774/20-7 aos 06/01/2020 (arquivada sob nº 994, nesta Serventia, na pasta de procurações do corrente ano). A proprietária foi representada, na supracitada cédula, por seus sócios-administradores Paulo César Pegorer, José Roberto Pegorer, José Sérgio Pegorer e Pedro Celso Pegorer, conforme instrumento particular de constituição celebrado aos 23/06/2015 (capítulo VI) arquivada, nesta Serventia, na pasta de instrumentos particulares de novembro de 2015. A via não-negociável da supracitada cédula de crédito bancário (arquivada, nesta Serventia, juntamente com os documentos que a acompanham, na pasta de instrumentos particulares) contém outras cláusulas (hipóteses de vencimento antecipado da dívida, honorários advocatícios etc). SCR.P, 06/03/2020, a Escrevente Autorizada (Maria de Lourdes Costa):

*Maria de Lourdes Costa*

R.27/27.980.

**PROTOCOLO Nº 169.814**, de 27/02/2020.

**HIPOTECA CEDULAR.**

Conforme cédula de crédito bancário (Lei nº 10.931/2004, artigos 26 a 45) identificada pelo nº 385.201.398, emitida aos 26/02/2020, em Marília - SP, pela devedora **CEREALISTA ROSALITO LTDA** (JUCESP-NIRE 35201390301, inscrita no CNPJ/MF nº 53.622.478/0001-10 e sediada na Rodovia Engenheiro João Baptista Cabral Rennó, Km 319, SP 225, em Santa Cruz do Rio Pardo), devidamente assinada por seus representantes legais, verifica-se que a proprietária **2J2P ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (qualificada no registro nº 8) **deu o imóvel** (com todos os acessórios, benfeitorias, valorizações, frutos e acessões previstos no artigo 34 da supracitada lei), em **hipoteca cédular de décimo grau**, sem concorrência de terceiros, ao credor **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ/MF nº 00.000.000/5398-80, agência empresarial de Marília - SP), como garantia do pagamento do financiamento concedido à devedora e dos encargos previstos na cédula (principal, IOF, tarifas, encargos financeiros, juros moratórios, multa, etc). **ESPECIALIZAÇÃO DA DÍVIDA:** valor financiado: R\$1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais). **IOF** (apurado de acordo com a legislação vigente): mediante débito na conta corrente da devedora. **Encargos financeiros:** sobre os valores lançados na conta da operação, bem como sobre o saldo devedor daí decorrente e das quantias dele oriundas, devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes a 215% da taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI). Referidos encargos financeiros serão calculados por dias úteis e debitados na conta vinculada da operação a cada data-base, no vencimento e na liquidação da dívida, e deverão ser pagos integralmente a cada data-base, a partir de 20/04/2020, no vencimento e na liquidação da dívida, nas remições (proporcionalmente aos valores remidos). Para fins do disposto no instrumento cédular, entende-se por dias úteis todos os dias, exceto sábados, domingos e feriados bancários nacionais; por CDI, a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários, divulgada pela B3 S/A - Brasil, Bolsa e Balcão (B3); e por data-base, em cada mês, o dia 20 de cada mês. **Vencimento da dívida:** 20/09/2020. **Local de pagamento:** junto à agência do credor, em que for mantida a conta corrente da devedora. **Tarifas:** Além dos encargos financeiros pactuados, a devedora autoriza o credor a debitar na conta de depósitos, a título de remuneração sobre serviços, o valor correspondente à tarifa de abertura de crédito, de manutenção e demais tarifas aplicáveis à operação, vigentes à época da cobrança, constantes da Tabela de Tarifas de Serviços Bancários, que se encontra disponível em qualquer agência do credor; estando a devedora ciente de que tais débitos serão informados à devedora mediante aviso de débito e/ou aviso no extrato de conta corrente. **Comissão Flat:** Além dos encargos financeiros pactuados, a devedora pagará

(continua na folha -13-)

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

matricula **27.980**

F **-13-**

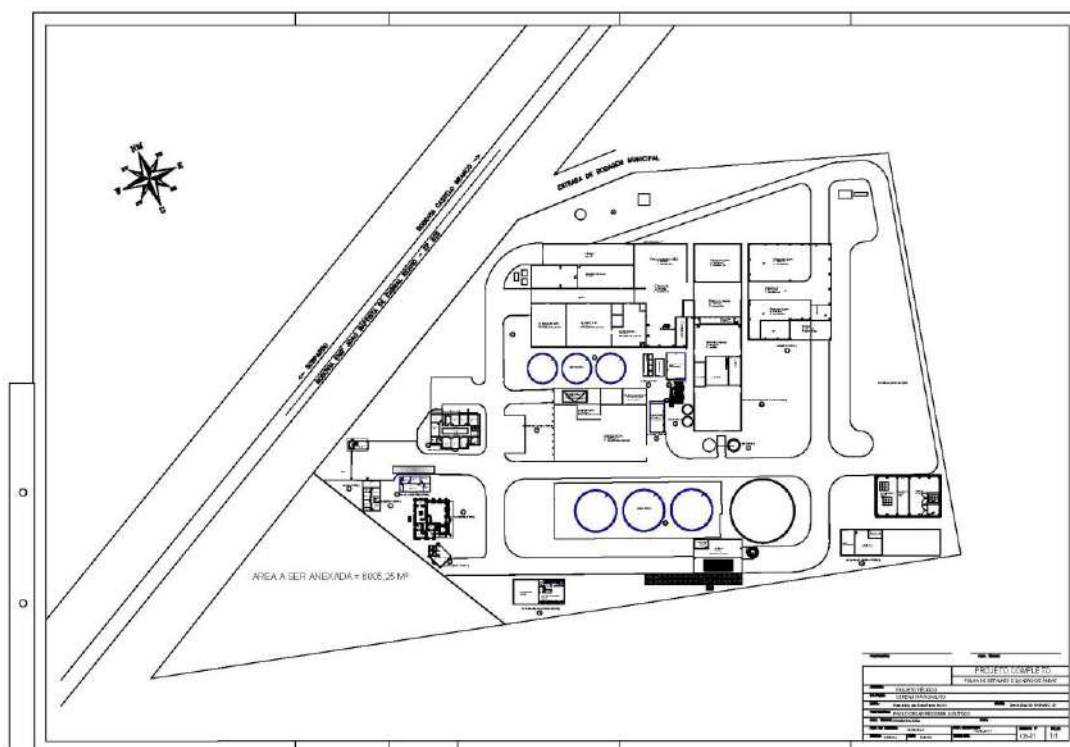
**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**  
**COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO - SP**  
**CNS nº 12.086-5**

**SCRPardo,** 06 de março de 2020

Continuação R.27/27.980.  
ao credor, por conta da assessoria na seleção e adequação da linha crédito, conforme a solicitação da devedora, comissão Flat no percentual de 0,3%, calculada sobre o valor do crédito concedido e exigida na data de sua primeira liberação. A devedora autoriza o credor a debitar de sua conta corrente, mediante aviso, o valor devido a tal título. **INADIMPLIMENTO E MORA:** em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da operação, a partir do inadimplimento e sobre o valor inadimplido, serão exigidos, nos termos da Resolução 4.558, de 23/02/2017, do Conselho Monetário Nacional: a) encargos financeiros contratados para o período de adimplência da operação, previstos no instrumento; b) **juros moratórios de 1% ao mês**, ou fração, incidentes sobre o valor inadimplido; c) **multa de 2%**, calculada e exigida nos pagamento parciais, sobre os valores amortizados e, na liquidação final, sobre o saldo devedor da dívida. **DESTINAÇÃO DO FINANCIAMENTO:** o valor do crédito deferido destina-se única e exclusivamente ao reforço do capital de giro da devedora, ficando, desde já, convencionado que a devedora não fará qualquer aplicação dessa importância em investimentos fixos. A devedora foi representada, na supracitada cédula, por seus sócios-administradores Paulo César Pegorer e José Roberto Pegorer, conforme alteração contratual de 16/12/2019 (cláusula sexta do contrato social consolidado), registrada na JUCESP sob nº 1.774/20-7 aos 06/01/2020 (arquivada sob nº 994, nesta Serventia, na pasta de procurações do corrente ano). A proprietária foi representada, na supracitada cédula, por seus sócios-administradores Paulo César Pegorer, José Sérgio Pegorer, Pedro Celso Pegorer e José Roberto Pegorer, conforme instrumento particular de constituição celebrado aos 23/06/2015 (capítulo VI) arquivado, nesta Serventia, na pasta de instrumentos particulares de novembro de 2015. A via não-negociável da supracitada cédula de crédito bancário (arquivada, nesta Serventia, juntamente com os documentos que a acompanham, na pasta de instrumentos particulares) contém outras cláusulas (hipóteses de vencimento antecipado da dívida, honorários advocatícios etc). SCR.P, 06/03/2020, a Escrevente Autorizada (Maria de Lourdes Costa):

*Maria de Lourdes Costa*





---

**Solicitante: Cerealista Rosalito**

**Proprietários: Cerealista Rosalito**

**Tipo: Avaliação dos Bens Móveis e Ativos do Imobilizado**

**Laudo de Avaliação Nº 21 7477**

**Endereço: Rodovia João Baptista Cabral Rennó, km 319 – Santa Cruz do Rio Pardo - SP**

---



---

## ÍNDICE

---

<b>1. INFORMAÇÕES GERAIS.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. OBJETIVO.....</b>	<b>4</b>
<b>2. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR.....</b>	<b>5</b>
<b>3. ESCOPO DE VERIFICAÇÃO .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1. PRELIMINARES.....</b>	<b>6</b>
<b>3.2. LEVANTAMENTO DE CAMPO.....</b>	<b>6</b>
<b>3.3. DADOS OPERACIONAIS.....</b>	<b>6</b>
<b>3.4. DEPRECIAÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>3.5. LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS.....</b>	<b>7</b>
<b>4. AVALIAÇÃO PATRIMONIAL .....</b>	<b>9</b>
<b>4.1. METODOLOGIA.....</b>	<b>9</b>
<b>4.2. DETERMINAÇÃO DOS VALORES .....</b>	<b>10</b>
<b>4.3. VALORES ESTABELECIDOS NO LAUDO .....</b>	<b>10</b>
<b>4.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.....</b>	<b>11</b>
<b>4.5. DEPRECIAÇÃO E VIDA ÚTIL .....</b>	<b>11</b>
<b>5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO.....</b>	<b>13</b>
<b>6. PREMISSAS E LIMITES DO ESCOPO .....</b>	<b>15</b>
<b>7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....</b>	<b>16</b>
<b>8. ENCERRAMENTO .....</b>	<b>17</b>

## 1. INFORMAÇÕES GERAIS

<b>Solicitante:</b>	Cerealista Rosalito
---------------------	---------------------

### OBJETO DA AVALIAÇÃO

<b>Endereço:</b>	Rodovia João Baptista Cabral Rennó, km 319 – Santa Cruz do Rio Pardo - SP
<b>Tipo:</b>	Bens e Ativos do Imobilizado
<b>Proprietários:</b>	Cerealista Rosalito
<b>Objetivo:</b>	Valor de Mercado
<b>Finalidade</b>	Avaliação Patrimonial - Recuperação Judicial
<b>Data base:</b>	Março de 2021

### RESUMO DOS VALORES

<p style="text-align: center;"><b>VALOR DE MERCADO - VM</b></p> <p style="text-align: center;"><b>VM – R\$ 14.680.927</b></p> <p style="text-align: center;">(quatorze milhões, seiscentos e oitenta mil, novecentos e vinte e sete reais)</p>
--

Este Relatório e seus anexos contém o detalhamento do serviço executado, bem como a metodologia, premissas adotadas, ressalvas e relação dos bens com seus respectivos valores de reposição e mercado.

### 1.1. OBJETIVO

De acordo com a solicitação de V.Sas. e como resultado do serviço prestado, apresentamos a seguir o Relatório de Avaliação Patrimonial de determinados bens do ativo imobilizado para a data-base de **Março de 2021**, de propriedade das empresas **CEREALISTA ROSALITO**.

Entendemos que o propósito deste trabalho é fornecer o valor de mercado dos referidos ativos à **CONTRATANTE**, para fins de suporte nos **planos de recuperação judicial**. Nenhum outro objetivo pode ser subentendido ou inferido, bem como, este documento é para uso restrito da finalidade descrita acima. Os valores estão submetidos às condições do mercado específico de cada bem ou grupo de bens, sendo, portanto, válidos enquanto perdurarem as condições existentes à época da avaliação.

Na estimativa do valor dos ativos, nos baseamos no conceito de valor de mercado que, conforme definido pela norma brasileira, é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.

Declaramos que a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** e os profissionais responsáveis por esta avaliação não têm nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliando, quer através de seus sócios ou empregados, não tendo, portanto, quaisquer interesses pessoal ou financeiro nos ativos em análise.

---

## 2. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

---

Sediada em São José dos Campos/SP, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** reúne uma equipe multidisciplinar de especialistas, com mais de 20 anos de experiência na área de engenharia de avaliações, destaca-se no trabalho de engenharia consultiva, atendendo conceituadas companhias em todo território nacional.

Desenvolve trabalhos atendendo a todas as necessidades do Mercado de avaliações e gestão de ativos, com diligência e foco no cliente, visando sempre fornecer dados e ferramentas para a tomada de decisões, de modo preciso, com alto nível técnico e agilidade nas informações apresentadas.

De acordo com as exigências normativas e legislação vigente, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** atende as qualificações vinculadas as atividades de engenharia de avaliações, realizadas por profissionais habilitados e capacitados, com observância de suas atribuições e competências profissionais legalmente definidas, onde para as diversas finalidades de avaliação, possui considerável acervo técnico junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

Nossos clientes atendidos mais recentemente são:

- **IOCHP-MAXION**
- **VOITH MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS**
- **FRAPORT BRASIL**
- **UNIMED SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**
- **GRUPO NAGUMO SUPERMERCADOS**
- **GJP HOTEIS E RESORTS**
- **SAFRAN CABIN BRAZIL**
- **MELHORAMENTOS FLORESTAL**
- **LAVORO AGROCOMERCIAL**
- **FUJI FILM**

---

### 3. ESCOPO DE VERIFICAÇÃO

---

Para o desenvolvimento dos estudos a **CONTRATANTE** disponibilizou os arquivos e documentos necessários para coleta de informações e análise dos dados. A caracterização destes bens para avaliação exigiu um minucioso levantamento técnico, para uma apreciação crítica de seus elementos conforme roteiro abaixo:

#### 3.1. PRELIMINARES

- Identificação dos bens a serem avaliados, listados pela solicitante;
- Familiarização da equipe avaliadora com os bens, verificando sua natureza, operacionalidade geral das unidades componentes e eficiência operacional do conjunto, ainda estado e conservação na presente data.

#### 3.2. LEVANTAMENTO DE CAMPO

Para coleta de informações, foram feitas consultas nas áreas de interesse, onde foram tratadas questões de ordem técnica tais como:

- Antecedentes internos: investimentos em substituições dos bens, informações relacionadas à sobrevivência dos ativos, informações contábeis, especificações técnicas e inventários físicos existentes;
- Antecedentes externos: informações referentes ao ambiente econômico onde a entidade opera, novas tecnologias, benchmarking, recomendações e manuais de fabricantes e taxas de vivência dos bens;
- Estado de conservação dos bens: informações referentes a manutenção, falhas e eficiência dos bens; e outros dados que servem de padrão de comparação, todos suportados, dentro do possível, pelos documentos relativos aos bens avaliados.

#### 3.3. DADOS OPERACIONAIS

Levantamento das características originais e individuais de cada equipamento, tais como; Designação, Fabricante, Modelo e tipo, Data da aquisição, Capacidade e potência, Produção nominal, Características especiais dentre outros.

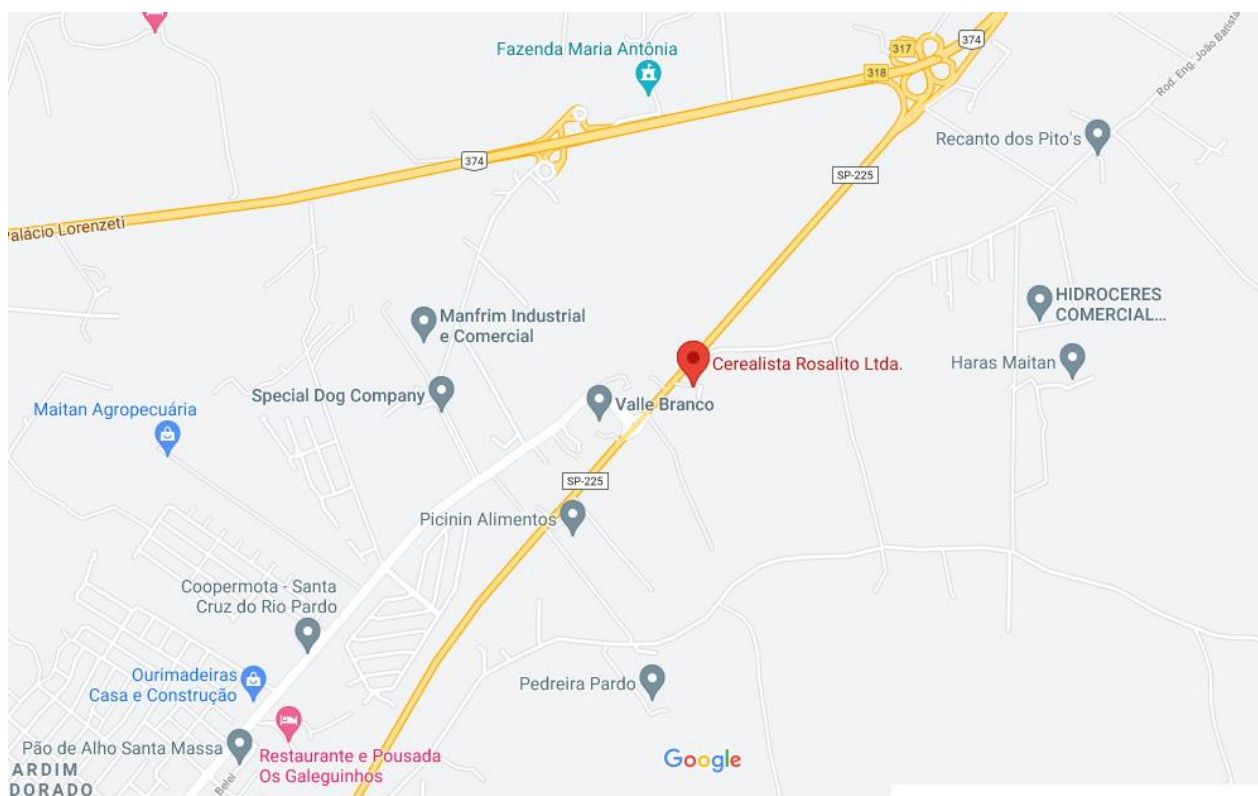
### 3.4. DEPRECIÇÃO

Analizamos os fatores de depreciação sob dois prismas, a depreciação de ordem física, provinda das avarias bruscas, acidentais e desgaste constante. A depreciação de ordem funcional, é advinda da inadequação, superação e anulação.

### 3.5. LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS

Os Bens listados e fotografados estão localizados nas seguintes unidades:

#### 3.5.1. Localização – Unidade Santa Cruz do Rio Pardo/SP:



- Mapa de Localização do Imóvel -





- Vista Aérea do Imóvel -



- Vista Aérea do Imóvel -

## 4. AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

### 4.1. METODOLOGIA

O presente laudo de avaliação foi executado segundo as diretrizes da norma NBR 14653-5 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e estudos publicados pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, assim como as demais determinações contidas na legislação vigente.

Os objetos da avaliação são assim definidos pela ABNT através da NBR 14653-5:

<b>Máquina</b>	<i>“Todo e qualquer aparelho, composto por um ou mais equipamentos, destinado a executar uma ou mais funções específicas a um trabalho ou à produção industrial.”</i>
<b>Equipamento</b>	<i>“Qualquer unidade auxiliar de máquina.”</i>
<b>Instalação</b>	<i>“Conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços, para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.”</i>

Durante a vistoria física dos bens, os mesmos foram caracterizados com informações referentes ao fabricante, modelo, tipo, capacidade de produção, equipamentos periféricos, número de série, ano de fabricação, características especiais, operacionalidade, obsolescência, condições de manutenção corretiva, preventiva e estado de conservação. Em equipamentos fabricados ou projetados pelo cliente, essas informações foram coletadas junto ao departamento técnico da empresa.

## 4.2. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

Para os bens produzidos e comercializados normalmente no mercado, os valores e custos foram calculados pelo Método Comparativo direto de dados de mercado, conforme:

<b>Comparativo direto de mercado</b>	<i>“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”</i>
--------------------------------------	---

No método comparativo direto de dados de mercado, as características diferentes foram tratadas por critérios fundamentados, contempladas as diferentes funções, desempenhos operacionais, estruturas construtivas e itens opcionais.

Por sua vez, para os demais casos e as máquinas e equipamentos projetados internamente (pela empresa avaliando) e construídos sob encomenda, os valores e custos foram calculados pelo método do custo (comparativo direto ou quantificação), conforme:

<b>Comparativo de custo direto</b>	<i>“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”</i>
------------------------------------	--

<b>Quantificação do custo</b>	<i>“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.”</i>
-------------------------------	--

## 4.3. VALORES ESTABELECIDOS NO LAUDO

O **Valor de reprodução ou reposição** foi determinado através de pesquisa efetuada junto a fornecedores nacionais e estrangeiros, representantes comerciais, fabricantes e revendedores ou ainda através de consultas ao nosso banco de dados.

A pesquisa visa determinar o custo para se repor o bem avaliando por outro novo, ou por seu similar de mercado, caso o mesmo tenha a produção descontinuada à época da execução da avaliação.

Para bens, objeto da avaliação, descontinuados ou fora de linha, foi empregada analogia por um bem de mercado, dotado de especificações técnicas, funcionais, capacidade de produção e outras características similares ao mesmo.

O **Valor de reprodução ou reposição** é o máximo valor que um bem poderá ter, quando adquirido diretamente do fabricante, revendedor, representante comercial ou ainda quando projetado e fabricado para uma finalidade específica. É o referencial inicial para determinar todo e qualquer valor para o qual se proponha a avaliação.

#### **4.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**

O **Valor de Mercado** é representado pelo custo de reprodução, menos a depreciação física decorrente do desgaste relativo ao uso, idade, quebra, regime de trabalho, manutenção, vida útil ou quaisquer agentes externos, bem como a obsolescência tecnológica.

**Valor de mercado**                      *“Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra”*

A fórmula empregada para o cálculo de depreciação que gera o fator de depreciação é:

$$FD = \{(VU - I) / VU\} \times 1,0$$

Onde:

FD = fator de depreciação

VU = Vida Útil física inicial em quantidade de anos (diferenciada por classe e família de bem)

I = Idade do bem

O estado de conservação do bem afeta o resultado da avaliação, para estes casos o Fator de depreciação (FD) foi ajustado em função do estado operacional.

#### 4.5. DEPRECIÇÃO E VIDA ÚTIL

Para o cálculo de depreciação utilizamos o Método Linear, que é o mais utilizado no Brasil. Este método distribui o custo de depreciação dos bens exclusivamente em função do tempo, considerando o desgaste pelo uso, ação da natureza ou obsolescência normal.

Podem ser depreciados todos os bens físicos sujeitos a desgaste pelo uso ou por causas naturais ou obsolescência normal, tais como máquinas, equipamentos e instalações. O critério usual de cálculo das cotas de depreciação pelo método linear é o mais aceito pela legislação vigente.

##### 4.5.1. Determinação da Vida Útil

Conforme recomendações do pronunciamento técnico CPC27 – Ativo imobilizado, “o valor residual e a vida útil de um ativo são revisados pelo menos ao final de cada exercício e, se as expectativas diferirem das estimativas anteriores, a mudança deve ser contabilizada como mudança de estimativa contábil”.

Os seguintes fatores foram considerados na determinação da vida útil:

- Expectativa de uso do ativo que é avaliado com base na capacidade ou produção física esperada do bem;
- Desgaste físico normal esperado, que depende de fatores operacionais tais como o número de turnos durante os quais o ativo será usado, o programa de reparos e manutenção e o cuidado e a manutenção do ativo enquanto estiver ocioso;
- Obsolescência técnica ou comercial proveniente de mudanças ou melhorias na produção, ou de mudança na demanda do mercado para o produto ou serviço derivado do ativo;

Fórmula para determinação do saldo de vida remanescente em quantidade de anos:

$$VUR = FD \times VU$$

Onde:

VUR = Vida útil remanescente – em quantidade de anos

FD = Fator de depreciação

VU = Vida Útil física inicial em quantidade de anos (diferenciada por classe e família de bem)

## 5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

Para a realização deste trabalho foram seguidos os critérios e diretrizes da NBR 14653-5 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo o **Grau I de Fundamentação**.

**Tabela 1 - Graus de Fundamentação para avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isoladas**

Item	Pontuação	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	1	Vistoria	Caracterização completa e identificação do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias	Caracterização sintética do bem, com fotografia
2	1	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo	O Funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações	Não foi possível observar o funcionamento
3	1	Fontes de informação e dados de mercado	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos três cotações de bens novos similares  Para valor de mercado: no mínimo três dados de mercado de bens similares no estado do avaliando  As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos duas cotações de bens novos similares  Para valor de mercado: no mínimo dois dados de mercado de bens similares no estado do avaliando  As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	Para custo de reedição: uma cotação direta para bem novo similar  Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando  Citada a fonte da informação
4	2	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem	Calculada por metodologia consagrada	Arbitrada
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>Laudo enquadrado no Grau I</b>			

Conforme as especificações observadas na tabela 1, de acordo com os pontos mínimos e os itens obrigatórios atingidos, o presente laudo, alcança um mínimo de **5 pontos**.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, conforme a norma NBR 15.653-5, foram considerados os seguintes critérios:

- O atendimento a cada exigência do grau I terá 1 ponto; do grau II, 2 pontos; e do grau III, 3 pontos.
- O enquadramento global do laudo considerou a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 2.

**Tabela 2 – Enquadramento segundo seu grau de fundamentação, para avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isoladas**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

O grau de agregação do presente laudo considerou as máquinas, equipamentos e instalações isoladas para avaliação. Foram coletadas informações relativas aos itens principais e secundários, bem como suas condições de manutenção e suas principais características.

---

## 6. PREMISSAS E LIMITES DO ESCOPO

---

A metodologia de avaliação patrimonial empregada neste trabalho é amparada nas mais recentes normas e diretrizes da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e ASA – American Society of Appraisers, que disciplinam conceitos, estabelecem os critérios a serem empregados em trabalhos de avaliação patrimonial, definem os métodos para determinação dos valores e visam os graus de fundamentação das avaliações, entre outras prescrições.

Ressaltamos, ainda, que todas as atividades relacionadas à avaliação patrimonial foram desenvolvidas por profissionais tecnicamente habilitados nas respectivas modalidades de engenharia, atendendo ao disposto nas Leis 5.194 (24/12/1966) e 8.708 (set/1990) e nas Resoluções 218 (29/06/1973) e 345 (jul/1990) do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA.

Não foram avaliados e analisados neste trabalho, os seguintes ativos:

- Ativos sem substância física, como Marcas, Patentes, Carteira de Clientes, softwares, dentre outros de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 4 – Ativo Intangível;
- Itens de almoxarifado classificados como Estoques de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 16 - Estoques;
- Benfeitorias realizadas em imóveis de terceiros.

A documentação fornecida pela contratante utilizada na elaboração do presente Laudo, relação de ativos do imobilizado, é considerada por nós como fidedigna.



## 7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Os bens do ativo imobilizado de propriedade das empresas citadas foram avaliados conforme objetivo, premissas e ressalvas descritos anteriormente e apresentam, na data base de **Março de 2021**, Valores de Reposição e Mercado conforme quadro abaixo, considerando-os livres de quaisquer ônus ou outros gravames.

### VALORES APURADOS

#### VALOR DE MERCADO - VM

**VM – R\$ 20.148.486**

(vinte milhões, cento e quarenta e oito mil, quatrocentos e oitenta e seis reais)

A **ACTUAL INTELIGÊNCIA** se responsabiliza pela manutenção do mais absoluto sigilo com relação às informações que venha a conhecer por ocasião da execução dos serviços.

Salienta-se que os valores e resultados desta avaliação devem ser perfeitamente compreendidos e utilizados para a finalidade à que se propõem.

## 8. ENCERRAMENTO

Este Laudo que consta de 17 (dezessete) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.

O presente laudo apresenta as reais condições dos bens, conforme vistoria efetuada.

Em anexo:

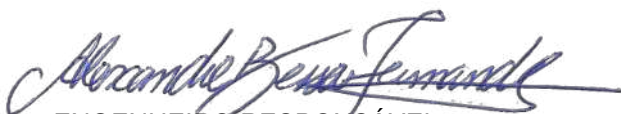
I – Documentação Fotográfica;

II – Listagem dos Bens.

No anseio de termos atingido as expectativas de V.Sas., colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

São José dos Campos, 23 de Abril de 2021.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL  
ALEXANDRE BESSA FERNANDES  
CREA-SP 5069652859



ACTUAL INTELIGÊNCIA  
CREA-SP 2048780



MARIO SERGIO CARDIM NETO  
ECONOMISTA  
CORECON n.º 3941 - 2a. Região – SP



MARIO SERGIO M.B. CARDIM  
ENGENHEIRO MECÂNICO  
CREA-SP 5061894681

## I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



- PRÉ LIMPEZA -



- SILOS -



- ELEMENTOS TRANSPORTADORES -



- DESCASCADORES -



- SEPARADOR DE MARINHEIROS -



- BRUNIDORES E POLIDORES-



- CLASSIFICADORAS ELETRÔNICAS -



- CLASSIFICADORAS ELETRÔNICAS -



- SISTEMA DE EMPACOTAMENTO -



- SISTEMA DE EMPACOTAMENTO -





- SISTEMA DE EMPACOTAMENTO -



- ENVOLVEDORA DE STRECH -



- ENVOLVEDORA DE STRECH -



- SISTEMA DE DESPOLUIÇÃO E TRANSPORTE -



- LIMPEZA DE FEIJÃO -



- CATADOR DE PEDRAS -



- PENEIRAS MULTIDECK -



- CATADOR DE PEDRAS DE FEIJÃO -



- ESCOVA POLIDORA DE FEIJÃO -



- POLIDOR DE FEIJÃO -



- CLASSIFICADOR E PENEIRAS -



- CLASSIFICADOR E PENEIRAS -



- SISTEMA DE RESFRIAMENTO DE SEMENTES -



- SISTEMA DE SECAGEM DE FEIJÃO -



- SISTEMA DE SECAGEM DE FEIJÃO -



- TOMBADOR PARA DESCARGA -





- TOMBADOR PARA DESCARGA -



- MOINHO DE MARTELO -



- BALANÇA RODOVIÁRIA -



--



- EQUIPAMENTOS DE LABORATÓRIO -



- COMPRESSORES DE AR -



- COMPRESSORES DE AR -



- COMPRESSORES DE AR -



- GRUPO GERADOR -



- TRANSFORMADORES -

## II – LISTAGEM DE BENS

Fabricante	OPERAÇÃO	MODELO	CLASSE	F.D.	VALOR DE MERCADO
Tecmoageira TMSA	Pré-limpeza	TM-MPL 32	Máquinas e Equipamentos	0,45	257.282
Casp S.A.	Silos		Instalações Industriais	0,42	3.334.179
Casp S.A.	Elementos Transportadores		Instalações Industriais	0,42	827.467
Lucato	Descascadores	DL 70	Máquinas e Equipamentos	0,48	397.320
Suzuki	Separador de marinhoiros	SPM 80	Máquinas e Equipamentos	0,51	481.626
Satake	Brunidores e polidores	VTA e KB40	Máquinas e Equipamentos	0,62	992.451
Satake	Classificadoras Eletrônicas	Alpha Scan	Máquinas e Equipamentos	0,62	2.671.680
Tecnotok	Sistema de Empacotamento		Máquinas e Equipamentos	0,72	1.192.832
Robopac/Alpack	Envolvedora de Strech	Alpack / Robopac	Máquinas e Equipamentos	0,44	52.080
Comaquil	Sistema de despoluição e transporte		Instalações Industriais	0,47	344.250
Tecnal	Limpeza de feijão	Pneutec 8 e T60PL	Máquinas e Equipamentos	0,63	129.134
Sangati Berga	Catador de pedras	SGS T/30	Máquinas e Equipamentos	0,63	218.378
Cool Seed	Sistema de resfriamento arroz	PCS 60	Máquinas e Equipamentos	0,58	229.220
Cool Seed	Sistema de secagem de feijão	UTA 60 / SAX 45	Máquinas e Equipamentos	0,58	509.255
Multivibro	Peneiras Multideck	Multideck MC-S-15.5.6	Máquinas e Equipamentos	0,55	95.832
Novo Horizonte	Escova polidora de feijão		Máquinas e Equipamentos	0,45	22.796
Saur	Tombador para descarga	S-80-40-21	Instalações Industriais	0,72	672.289
Zaccaria	Polidor de feijão	PCLZ 2	Máquinas e Equipamentos	0,55	127.950
Zaccaria	Catador de pedras feijão	SDZ/CF-2S	Máquinas e Equipamentos	0,55	100.703
Zaccaria	Classificador e peneiras arroz	TRIZ / CCRZ	Máquinas e Equipamentos	0,55	822.976
Moinhos Tigre	Moinhos de martelos -sub produtos	Tigre	Máquinas e Equipamentos	0,59	133.840
Mitsubishi	Empilhadeiras		Equipamentos de Transportes	0,61	289.179
Still	Empilhadeira elétrica	EGV14	Equipamentos de Transportes	0,72	49.020
Balanças Jundiáí	Balança rodoviária	BJ-850	Instalações Industriais	0,55	190.760
Atlas Copco	Compressores de ar	GA 75VSD/GA45 FF/GA 1	Instalações Industriais	0,40	280.841
Stemac	Grupo gerador		Instalações Industriais	0,60	86.173
Zago	Transformadores	750 / 300 / 150 / 75	Instalações Industriais	0,60	65.765
Laboratório	Equipamentos de laboratório		Equipamentos e Instrumentos de Medição	0,61	36.900
Saur	Coletor de amostras hidráulico	CAS 180	Máquinas e Equipamentos	0,64	68.750
<b>Sub-total</b>			<b>Máquinas e Equipamentos</b>	<b>R\$</b>	<b>14.680.927</b>

---

**Solicitante: Cerealista Rosalito Ltda**

**Proprietários: Cerealista Rosalito Ltda**

**Tipo: Avaliação dos Bens Móveis e Ativos do Imobilizado**

**Laudo de Avaliação Nº 21 7481**

**Endereço: Filial Uruguaiana - R. Quatro, 1212-1744 - Santo Inácio, Uruguaiana - RS.**

---





---

## ÍNDICE

---

<b>1. INFORMAÇÕES GERAIS .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. OBJETIVO.....</b>	<b>4</b>
<b>2. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR.....</b>	<b>5</b>
<b>3. ESCOPO DE VERIFICAÇÃO .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1. PRELIMINARES .....</b>	<b>6</b>
<b>3.2. LEVANTAMENTO DE CAMPO .....</b>	<b>6</b>
<b>3.3. DADOS OPERACIONAIS.....</b>	<b>6</b>
<b>3.4. DEPRECIAÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>3.5. LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS .....</b>	<b>7</b>
<b>4. AVALIAÇÃO PATRIMONIAL .....</b>	<b>8</b>
<b>4.1. METODOLOGIA .....</b>	<b>8</b>
<b>4.2. DETERMINAÇÃO DOS VALORES.....</b>	<b>9</b>
<b>4.3. VALORES ESTABELECIDOS NO LAUDO .....</b>	<b>9</b>
<b>4.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.....</b>	<b>10</b>
<b>4.5. DEPRECIAÇÃO E VIDA ÚTIL .....</b>	<b>10</b>
<b>5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO .....</b>	<b>12</b>
<b>6. PREMISSAS E LIMITES DO ESCOPO.....</b>	<b>14</b>
<b>7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>15</b>
<b>8. ENCERRAMENTO .....</b>	<b>16</b>

## 1. INFORMAÇÕES GERAIS

<b>Solicitante:</b>	Cerealista Rosalito Ltda
---------------------	--------------------------

### OBJETO DA AVALIAÇÃO

<b>Endereço:</b>	Filial Uruguaiana - R. Quatro, 1212-1744 - Santo Inácio, Uruguaiana - RS.
<b>Tipo:</b>	Bens e Ativos do Imobilizado
<b>Proprietários:</b>	Cerealista Rosalito Ltda
<b>Objetivo:</b>	Valor de Mercado
<b>Finalidade</b>	Avaliação Patrimonial - Recuperação Judicial
<b>Data base:</b>	Março de 2021

### RESUMO DOS VALORES

<b>VALOR DE MERCADO – VM</b>
<b>VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA – VLF</b>
<b>VM – R\$ 8.670.000,00</b>
(oito milhões, seiscentos e setenta mil reais)
<b>VLF– R\$ 6.069.000,00</b>
(seis milhões e sessenta e nove mil reais)

Este Relatório e seus anexos contém o detalhamento do serviço executado, bem como a metodologia, premissas adotadas, ressalvas e relação dos bens com seus respectivos valores de reposição e mercado.

### 1.1. OBJETIVO

De acordo com a solicitação de V.Sas. e como resultado do serviço prestado, apresentamos a seguir o Relatório de Avaliação Patrimonial de determinados bens do ativo imobilizado para a data-base de **Março de 2021**, de propriedade da **Cerealista Rosalito Ltda.**

Entendemos que o propósito deste trabalho é fornecer o valor de mercado dos referidos ativos à **CONTRATANTE**, para fins de suporte nos **planos de recuperação judicial**. Nenhum outro objetivo pode ser subentendido ou inferido, bem como, este documento é para uso restrito da finalidade descrita acima. Os valores estão submetidos às condições do mercado específico de cada bem ou grupo de bens, sendo, portanto, válidos enquanto perdurarem as condições existentes à época da avaliação.

Na estimativa do valor dos ativos, nos baseamos no conceito de valor de mercado que, conforme definido pela norma brasileira, é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.

Declaramos que a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** e os profissionais responsáveis por esta avaliação não têm nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliando, quer através de seus sócios ou empregados, não tendo, portanto, quaisquer interesses pessoal ou financeiro nos ativos em análise.

## 2. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Sediada em São José dos Campos/SP, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** reúne uma equipe multidisciplinar de especialistas, com mais de 20 anos de experiência na área de engenharia de avaliações, destaca-se no trabalho de engenharia consultiva, atendendo conceituadas companhias em todo território nacional.

Desenvolve trabalhos atendendo a todas as necessidades do Mercado de avaliações e gestão de ativos, com diligência e foco no cliente, visando sempre fornecer dados e ferramentas para a tomada de decisões, de modo preciso, com alto nível técnico e agilidade nas informações apresentadas.

De acordo com as exigências normativas e legislação vigente, a **ACTUAL INTELIGÊNCIA** atende as qualificações vinculadas as atividades de engenharia de avaliações, realizadas por profissionais habilitados e capacitados, com observância de suas atribuições e competências profissionais legalmente definidas, onde para as diversas finalidades de avaliação, possui considerável acervo técnico junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

Nossos clientes atendidos mais recentemente são:

- **IOCHP-MAXION**
- **VOITH MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS**
- **FRAPORT BRASIL**
- **UNIMED SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**
- **GRUPO NAGUMO SUPERMERCADOS**
- **GJP HOTEIS E RESORTS**
- **SAFRAN CABIN BRAZIL**
- **MELHORAMENTOS FLORESTAL**
- **LAVORO AGROCOMERCIAL**
- **FUJI FILM**

### 3. ESCOPO DE VERIFICAÇÃO

Para o desenvolvimento dos estudos a **CONTRATANTE** disponibilizou os arquivos e documentos necessários para coleta de informações e análise dos dados. A caracterização destes bens para avaliação exigiu um minucioso levantamento técnico, para uma apreciação crítica de seus elementos conforme roteiro abaixo:

#### 3.1. PRELIMINARES

- Identificação dos bens a serem avaliados, listados pela solicitante;
- Familiarização da equipe avaliadora com os bens, verificando sua natureza, operacionalidade geral das unidades componentes e eficiência operacional do conjunto, ainda estado e conservação na presente data.

#### 3.2. LEVANTAMENTO DE CAMPO

Para coleta de informações, foram feitas consultas nas áreas de interesse, onde foram tratadas questões de ordem técnica tais como:

- Antecedentes internos: investimentos em substituições dos bens, informações relacionadas à sobrevivência dos ativos, informações contábeis, especificações técnicas e inventários físicos existentes;
- Antecedentes externos: informações referentes ao ambiente econômico onde a entidade opera, novas tecnologias, benchmarking, recomendações e manuais de fabricantes e taxas de vivência dos bens;
- Estado de conservação dos bens: informações referentes a manutenção, falhas e eficiência dos bens; e outros dados que servem de padrão de comparação, todos suportados, dentro do possível, pelos documentos relativos aos bens avaliados.

#### 3.3. DADOS OPERACIONAIS

Levantamento das características originais e individuais de cada equipamento, tais como; Designação, Fabricante, Modelo e tipo, Data da aquisição, Capacidade e potência, Produção nominal, Características especiais dentre outros.

### **3.4. DEPRECIÇÃO**

Analizamos os fatores de depreciação sob dois prismas, a depreciação de ordem física, provinda das avarias bruscas, acidentais e desgaste constante. A depreciação de ordem funcional, é advinda da inadequação, superação e anulação.

### **3.5. LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS**

Os Bens listados estão localizados nas seguintes unidades:

- Filial Uruguaiana - R. Quatro, 1212-1744 - Santo Inácio, Uruguaiana - RS.

## 4. AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

### 4.1. METODOLOGIA

O presente laudo de avaliação foi executado segundo as diretrizes da norma NBR 14653-5 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e estudos publicados pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, assim como as demais determinações contidas na legislação vigente.

Os objetos da avaliação são assim definidos pela ABNT através da NBR 14653-5:

<b>Máquina</b>	<i>“Todo e qualquer aparelho, composto por um ou mais equipamentos, destinado a executar uma ou mais funções específicas a um trabalho ou à produção industrial.”</i>
<b>Equipamento</b>	<i>“Qualquer unidade auxiliar de máquina.”</i>
<b>Instalação</b>	<i>“Conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços, para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.”</i>

Durante a vistoria física dos bens, os mesmos foram caracterizados com informações referentes ao fabricante, modelo, tipo, capacidade de produção, equipamentos periféricos, número de série, ano de fabricação, características especiais, operacionalidade, obsolescência, condições de manutenção corretiva, preventiva e estado de conservação. Em equipamentos fabricados ou projetados pelo cliente, essas informações foram coletadas junto ao departamento técnico da empresa.

## 4.2. DETERMINAÇÃO DOS VALORES

Para os bens produzidos e comercializados normalmente no mercado, os valores e custos foram calculados pelo Método Comparativo direto de dados de mercado, conforme:

<b>Comparativo direto de mercado</b>	<i>“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”</i>
--------------------------------------	---

No método comparativo direto de dados de mercado, as características diferentes foram tratadas por critérios fundamentados, contempladas as diferentes funções, desempenhos operacionais, estruturas construtivas e itens opcionais.

Por sua vez, para os demais casos e as máquinas e equipamentos projetados internamente (pela empresa avaliando) e construídos sob encomenda, os valores e custos foram calculados pelo método do custo (comparativo direto ou quantificação), conforme:

<b>Comparativo de custo direto</b>	<i>“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”</i>
<b>Quantificação do custo</b>	<i>“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.”</i>

## 4.3. VALORES ESTABELECIDOS NO LAUDO

O **Valor de reprodução ou reposição** foi determinado através de pesquisa efetuada junto a fornecedores nacionais e estrangeiros, representantes comerciais, fabricantes e revendedores ou ainda através de consultas ao nosso banco de dados.

A pesquisa visa determinar o custo para se repor o bem avaliando por outro novo, ou por seu similar de mercado, caso o mesmo tenha a produção descontinuada à época da execução da avaliação.



Para bens, objeto da avaliação, descontinuados ou fora de linha, foi empregada analogia por um bem de mercado, dotado de especificações técnicas, funcionais, capacidade de produção e outras características similares ao mesmo.

O **Valor de reprodução ou reposição** é o máximo valor que um bem poderá ter, quando adquirido diretamente do fabricante, revendedor, representante comercial ou ainda quando projetado e fabricado para uma finalidade específica. É o referencial inicial para determinar todo e qualquer valor para o qual se proponha a avaliação.

#### 4.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

O **Valor de Mercado** é representado pelo custo de reprodução, menos a depreciação física decorrente do desgaste relativo ao uso, idade, quebra, regime de trabalho, manutenção, vida útil ou quaisquer agentes externos, bem como a obsolescência tecnológica.

**Valor de mercado** *“Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra”*

A fórmula empregada para o cálculo de depreciação que gera o fator de depreciação é:

$$FD = \{(VU - I) / VU\} \times 1,0$$

Onde:

FD = fator de depreciação

VU = Vida Útil física inicial em quantidade de anos (diferenciada por classe e família de bem)

I = Idade do bem

O estado de conservação do bem afeta o resultado da avaliação, para estes casos o Fator de depreciação (FD) foi ajustado em função do estado operacional.

## 4.5. DEPRECIAÇÃO E VIDA ÚTIL

Para o cálculo de depreciação utilizamos o Método Linear, que é o mais utilizado no Brasil. Este método distribui o custo de depreciação dos bens exclusivamente em função do tempo, considerando o desgaste pelo uso, ação da natureza ou obsolescência normal.

Podem ser depreciados todos os bens físicos sujeitos a desgaste pelo uso ou por causas naturais ou obsolescência normal, tais como máquinas, equipamentos e instalações. O critério usual de cálculo das cotas de depreciação pelo método linear é o mais aceito pela legislação vigente.

### 4.5.1. Determinação da Vida Útil

Conforme recomendações do pronunciamento técnico CPC27 – Ativo imobilizado, “o valor residual e a vida útil de um ativo são revisados pelo menos ao final de cada exercício e, se as expectativas diferirem das estimativas anteriores, a mudança deve ser contabilizada como mudança de estimativa contábil”.

Os seguintes fatores foram considerados na determinação da vida útil:

- Expectativa de uso do ativo que é avaliado com base na capacidade ou produção física esperada do bem;
- Desgaste físico normal esperado, que depende de fatores operacionais tais como o número de turnos durante os quais o ativo será usado, o programa de reparos e manutenção e o cuidado e a manutenção do ativo enquanto estiver ocioso;
- Obsolescência técnica ou comercial proveniente de mudanças ou melhorias na produção, ou de mudança na demanda do mercado para o produto ou serviço derivado do ativo;

Fórmula para determinação do saldo de vida remanescente em quantidade de anos:

$$VUR = FD \times VU$$

Onde:

VUR = Vida útil remanescente – em quantidade de anos

FD = Fator de depreciação

VU = Vida Útil física inicial em quantidade de anos (diferenciada por classe e família de bem)

## 5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

Para a realização deste trabalho foram seguidos os critérios e diretrizes da NBR 14653-5 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo o **Grau I de Fundamentação**.

**Tabela 1 - Graus de Fundamentação para avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isoladas**

Item	Pontuação	Descrição	Grau		
			III	II	I
1	1	Vistoria	Caracterização completa e identificação do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias	Caracterização sintética do bem, com fotografia
2	1	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo	O Funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações	Não foi possível observar o funcionamento
3	1	Fontes de informação e dados de mercado	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos três cotações de bens novos similares  Para valor de mercado: no mínimo três dados de mercado de bens similares no estado do avaliando  As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos duas cotações de bens novos similares  Para valor de mercado: no mínimo dois dados de mercado de bens similares no estado do avaliando  As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	Para custo de reedição: uma cotação direta para bem novo similar  Para valor de mercado: um dado de mercado de bem similar no estado do avaliando  Citada a fonte da informação
4	2	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem	Calculada por metodologia consagrada	Arbitrada
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>Laudo enquadrado no Grau I</b>			

Conforme as especificações observadas na tabela 1, de acordo com os pontos mínimos e os itens obrigatórios atingidos, o presente laudo, alcança um mínimo de **5 pontos**.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, conforme a norma NBR 15.653-5, foram considerados os seguintes critérios:

- O atendimento a cada exigência do grau I terá 1 ponto; do grau II, 2 pontos; e do grau III, 3 pontos.
- O enquadramento global do laudo considerou a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 2.

**Tabela 2 – Enquadramento segundo seu grau de fundamentação, para avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isoladas**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

O grau de agregação do presente laudo considerou as máquinas, equipamentos e instalações isoladas para avaliação. Foram coletadas informações relativas aos itens principais e secundários, bem como suas condições de manutenção e suas principais características.

---

## 6. PREMISSAS E LIMITES DO ESCOPO

---

A metodologia de avaliação patrimonial empregada neste trabalho é amparada nas mais recentes normas e diretrizes da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e ASA – American Society of Appraisers, que disciplinam conceitos, estabelecem os critérios a serem empregados em trabalhos de avaliação patrimonial, definem os métodos para determinação dos valores e visam os graus de fundamentação das avaliações, entre outras prescrições.

Ressaltamos, ainda, que todas as atividades relacionadas à avaliação patrimonial foram desenvolvidas por profissionais tecnicamente habilitados nas respectivas modalidades de engenharia, atendendo ao disposto nas Leis 5.194 (24/12/1966) e 8.708 (set/1990) e nas Resoluções 218 (29/06/1973) e 345 (jul/1990) do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA.

Não foram avaliados e analisados neste trabalho, os seguintes ativos:

- Ativos sem substância física, como Marcas, Patentes, Carteira de Clientes, softwares, dentre outros de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 4 – Ativo Intangível;
- Itens de almoxarifado classificados como Estoques de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 16 - Estoques;
- Benfeitorias realizadas em imóveis de terceiros.

A documentação fornecida pela contratante utilizada na elaboração do presente Laudo, relação de ativos do imobilizado, é considerada por nós como fidedigna.

## 7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Os bens do ativo imobilizado de propriedade das empresas citadas foram avaliados conforme objetivo, premissas e ressalvas descritos anteriormente e apresentam, na data base de **Março de 2021**, Valores de Reposição e Mercado conforme quadro abaixo, considerando-os livres de quaisquer ônus ou outros gravames.

### RESUMO DOS VALORES

**VALOR DE MERCADO – VM**

**VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA – VLF**

**VM – R\$ 8.670.000,00**

(oito milhões, seiscentos e setenta mil reais)

**VLF – R\$ 6.069.000,00**

(seis milhões e sessenta e nove mil reais)

A **ACTUAL INTELIGÊNCIA** se responsabiliza pela manutenção do mais absoluto sigilo com relação às informações que venha a conhecer por ocasião da execução dos serviços.

Salienta-se que os valores e resultados desta avaliação devem ser perfeitamente compreendidos e utilizados para a finalidade à que se propõem.

## 8. ENCERRAMENTO

Este Laudo que consta de 16 (dezesesseis) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.

O presente laudo apresenta as reais condições dos bens, conforme vistoria efetuada.


Em anexo:

I – Listagem dos Bens.


No anseio de termos atingido as expectativas de V.Sas., colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.


Atenciosamente,

São José dos Campos, 26 de Abril de 2021.

  
ENGENHEIRO RESPONSÁVEL  
ALEXANDRE BESSA FERNANDES  
CREA-SP 5069652859

  
ACTUAL INTELIGÊNCIA  
CREA-SP 2048780

  
MARIO SERGIO CARDIM NETO  
ECONOMISTA  
CORECON n.º 3941 - 2a. Região – SP

  
MARIO SERGIO M.B. CARDIM  
ENGENHEIRO MECÂNICO  
CREA-SP 5061894681

**I – LISTAGEM DE BENS**



**Listagem de Bens e Ativos - Cerealista Rosalito - Filial Uruguaiana**

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR DE MERCADO	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA
1	Transformador sede (todos)	R\$ 210.000,00	R\$ 147.000,00
2	Caixa D'água + Rede de água e incêndio	R\$ 176.000,00	R\$ 123.200,00
3	04 Silos Metálicos	R\$ 3.300.000,00	R\$ 2.310.000,00
4	09 Silos Pulmão 2.500 sacas	R\$ 660.000,00	R\$ 462.000,00
5	01 Secador de 1.000 sacas CASP + 03 Secadores Colsedd	R\$ 3.871.000,00	R\$ 2.709.700,00
6	04 Unidades de Pré Limpeza CASP	R\$ 156.000,00	R\$ 109.200,00
7	Balança Ferroviária	R\$ 60.000,00	R\$ 42.000,00
8	Balança Ferroviária	R\$ 53.000,00	R\$ 37.100,00
9	04 Silos Metálicos Elevados	R\$ 150.000,00	R\$ 105.000,00
10	Central de Gás com 06 cilindros	R\$ 34.000,00	R\$ 23.800,00
		<b>R\$ 8.670.000,00</b>	<b>R\$ 6.069.000,00</b>