



Número: **0808689-92.2025.8.19.0042**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **4ª Vara Cível da Comarca de Petrópolis**

Última distribuição : **13/05/2025**

Valor da causa: **R\$ 561.004.487,20**

Assuntos: **Administração judicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
CRAS AGROINDUSTRIA LTDA (AUTOR)	CECILIA DE QUEIROZ GONCALVES DE ALMEIDA CORREA (ADVOGADO) FLAVIO ANTONIO ESTEVES GALDINO (ADVOGADO) ISABEL PICOT FRANCA (ADVOGADO) WALLACE DE ALMEIDA CORBO (ADVOGADO) RODRIGO SARAIVA PORTO GARCIA (ADVOGADO) GABRIELLA DIAS SILVA (ADVOGADO) GABRIELLE QUELHAS MUSSAUER registrado(a) civilmente como GABRIELLE QUELHAS MUSSAUER (ADVOGADO) PAULO DE TARSO PICANCO COSTA FILHO (ADVOGADO) PATRICIA MENEZES LEON PERES (ADVOGADO) LUCAS DE SOUSA AMARAL (ADVOGADO) EDSON RABELLO DE ARAUJO BIMBI (ADVOGADO) PAULA OCKE BARATA REIS (ADVOGADO)
KRC INVESTIMENTOS & PARTICIPACOES LTDA (AUTOR)	CECILIA DE QUEIROZ GONCALVES DE ALMEIDA CORREA (ADVOGADO) FLAVIO ANTONIO ESTEVES GALDINO (ADVOGADO) ISABEL PICOT FRANCA (ADVOGADO) WALLACE DE ALMEIDA CORBO (ADVOGADO) RODRIGO SARAIVA PORTO GARCIA (ADVOGADO) GABRIELLE QUELHAS MUSSAUER registrado(a) civilmente como GABRIELLE QUELHAS MUSSAUER (ADVOGADO)
RSC INVESTIMENTOS & PARTICIPACOES LTDA (AUTOR)	CECILIA DE QUEIROZ GONCALVES DE ALMEIDA CORREA (ADVOGADO) FLAVIO ANTONIO ESTEVES GALDINO (ADVOGADO) ISABEL PICOT FRANCA (ADVOGADO) WALLACE DE ALMEIDA CORBO (ADVOGADO) RODRIGO SARAIVA PORTO GARCIA (ADVOGADO) GABRIELLE QUELHAS MUSSAUER registrado(a) civilmente como GABRIELLE QUELHAS MUSSAUER (ADVOGADO)

R STREVA CHITARELLI AGRICOLA (AUTOR)	CECILIA DE QUEIROZ GONCALVES DE ALMEIDA CORREA (ADVOGADO) FLAVIO ANTONIO ESTEVES GALDINO (ADVOGADO) ISABEL PICOT FRANCA (ADVOGADO) WALLACE DE ALMEIDA CORBO (ADVOGADO) RODRIGO SARAIVA PORTO GARCIA (ADVOGADO) GABRIELLE QUELHAS MUSSAUER registrado(a) civilmente como GABRIELLE QUELHAS MUSSAUER (ADVOGADO)
LC ALVES REGAL DE CASTRO AGRICOLAS (AUTOR)	CECILIA DE QUEIROZ GONCALVES DE ALMEIDA CORREA (ADVOGADO) FLAVIO ANTONIO ESTEVES GALDINO (ADVOGADO) ISABEL PICOT FRANCA (ADVOGADO) WALLACE DE ALMEIDA CORBO (ADVOGADO) RODRIGO SARAIVA PORTO GARCIA (ADVOGADO) GABRIELLE QUELHAS MUSSAUER registrado(a) civilmente como GABRIELLE QUELHAS MUSSAUER (ADVOGADO)
R CAMPELLO DA SILVEIRA AGRICOLAS (AUTOR)	CECILIA DE QUEIROZ GONCALVES DE ALMEIDA CORREA (ADVOGADO) FLAVIO ANTONIO ESTEVES GALDINO (ADVOGADO) ISABEL PICOT FRANCA (ADVOGADO) WALLACE DE ALMEIDA CORBO (ADVOGADO) RODRIGO SARAIVA PORTO GARCIA (ADVOGADO) GABRIELLE QUELHAS MUSSAUER registrado(a) civilmente como GABRIELLE QUELHAS MUSSAUER (ADVOGADO)
C BOTELHO ALVES AGRICOLAS (AUTOR)	CECILIA DE QUEIROZ GONCALVES DE ALMEIDA CORREA (ADVOGADO) FLAVIO ANTONIO ESTEVES GALDINO (ADVOGADO) ISABEL PICOT FRANCA (ADVOGADO) WALLACE DE ALMEIDA CORBO (ADVOGADO) RODRIGO SARAIVA PORTO GARCIA (ADVOGADO) GABRIELLE QUELHAS MUSSAUER registrado(a) civilmente como GABRIELLE QUELHAS MUSSAUER (ADVOGADO)
RODRIGO STREVA CHITARELLI (AUTOR)	CECILIA DE QUEIROZ GONCALVES DE ALMEIDA CORREA (ADVOGADO) ISABEL PICOT FRANCA (ADVOGADO) FLAVIO ANTONIO ESTEVES GALDINO (ADVOGADO) WALLACE DE ALMEIDA CORBO (ADVOGADO) RODRIGO SARAIVA PORTO GARCIA (ADVOGADO) GABRIELLE QUELHAS MUSSAUER registrado(a) civilmente como GABRIELLE QUELHAS MUSSAUER (ADVOGADO)
LUIZ CARLOS ALVES REGAL DE CASTRO (AUTOR)	CECILIA DE QUEIROZ GONCALVES DE ALMEIDA CORREA (ADVOGADO) ISABEL PICOT FRANCA (ADVOGADO) FLAVIO ANTONIO ESTEVES GALDINO (ADVOGADO) WALLACE DE ALMEIDA CORBO (ADVOGADO) RODRIGO SARAIVA PORTO GARCIA (ADVOGADO) GABRIELLE QUELHAS MUSSAUER registrado(a) civilmente como GABRIELLE QUELHAS MUSSAUER (ADVOGADO)
RICARDO CAMPELLO DA SILVEIRA (AUTOR)	CECILIA DE QUEIROZ GONCALVES DE ALMEIDA CORREA (ADVOGADO) ISABEL PICOT FRANCA (ADVOGADO) FLAVIO ANTONIO ESTEVES GALDINO (ADVOGADO) WALLACE DE ALMEIDA CORBO (ADVOGADO) RODRIGO SARAIVA PORTO GARCIA (ADVOGADO) GABRIELLE QUELHAS MUSSAUER registrado(a) civilmente como GABRIELLE QUELHAS MUSSAUER (ADVOGADO)

CRISTHIANE BOTELHO ALVES (AUTOR)	CECILIA DE QUEIROZ GONCALVES DE ALMEIDA CORREA (ADVOGADO) ISABEL PICOT FRANCA (ADVOGADO) FLAVIO ANTONIO ESTEVES GALDINO (ADVOGADO) WALLACE DE ALMEIDA CORBO (ADVOGADO) RODRIGO SARAIVA PORTO GARCIA (ADVOGADO) GABRIELLE QUELHAS MUSSAUER registrado(a) civilmente como GABRIELLE QUELHAS MUSSAUER (ADVOGADO)
BANCO CAIXA GERAL - BRASIL S.A. (AUTOR)	
MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (INTERESSADO)	WALKIRIA DE JESUS PEIXOTO OLIVEIRA COTTA (ADVOGADO) JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
ORTIZ, MARQUES E TORRES ADMINISTRACAO JUDICIAL, PERICIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA (ADMINISTRADOR JUDICIAL)	VICTOR SARAIVA TORRES (ADVOGADO)
BANCO PAULISTA S A (INTERESSADO)	JOAO AUGUSTO DE CARVALHO FERREIRA (ADVOGADO)
M8 PARTNERS GESTORA DE RECURSOS LTDA. (INTERESSADO)	GILVANIA PIMENTEL MARTINS (ADVOGADO) ROGERIO SIULYS (ADVOGADO)
SFT FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS (INTERESSADO)	GILVANIA PIMENTEL MARTINS (ADVOGADO) ROGERIO SIULYS (ADVOGADO)
BANCO CAIXA GERAL - BRASIL S.A. (INTERESSADO)	DOMICIO DOS SANTOS NETO (ADVOGADO) FERNANDO BILOTTI FERREIRA (ADVOGADO)
BANCO ABC BRASIL S A (INTERESSADO)	GABRIEL ABRAO FILHO (ADVOGADO) FRANCISCO CORREA DE CAMARGO (ADVOGADO)
ITAU UNIBANCO S.A (INTERESSADO)	CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR (ADVOGADO)
BANCO SANTANDER (BRASIL) S A (INTERESSADO)	MARCELO GODOY DA CUNHA MAGALHAES (ADVOGADO) LUIS MARCELO BARTOLETTI DE LIMA E SILVA (ADVOGADO) BRUNO PEREZ SANDOVAL (ADVOGADO)
L ARCA CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS (INTERESSADO)	FELIPE DO CANTO ZAGO (ADVOGADO)
KP GESTAO DE RECURSOS LTDA (INTERESSADO)	FELIPE DO CANTO ZAGO (ADVOGADO)
RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO (INTERESSADO)	GUSTAVO MOTA GUEDES (ADVOGADO) GUILHERME VAZ LEAL DA COSTA (ADVOGADO)
COOPERATIVA DE CREDITO DOS PROPRIETARIOS DA INDUS (INTERESSADO)	VITOR MIGNONI DE MELO (ADVOGADO)
COOPERATIVA DE CREDITO CREDICAF LTDA - SICOOB CREDICAF (INTERESSADO)	IVAN DE SOUZA MERCEDO MOREIRA (ADVOGADO) LUCAS MOREIRA DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
BANCO DO BRASIL SA (INTERESSADO)	WALKIRIA DE JESUS PEIXOTO OLIVEIRA COTTA (ADVOGADO)
SICOOB CREDICOM - COOPERATIVA DE ECONOMIA E CREDITO MUTUO DOS MEDICOS E PROFISSIONAIS DA AREA DE SAUDE DO BRASIL LTDA. (INTERESSADO)	ANTONIO CHAVES ABDALLA registrado(a) civilmente como ANTONIO CHAVES ABDALLA (ADVOGADO)
BANCO BS2 S A (INTERESSADO)	BRUNO ALEXANDRE DE OLIVEIRA GUTIERRES (ADVOGADO)
S.J. MATERIAIS PARA CONSTRUCAO LTDA (INTERESSADO)	AGENOR FRANCHIN FILHO (ADVOGADO)
BANCO INTERMEDIUM SA (INTERESSADO)	FERNANDO DENIS MARTINS registrado(a) civilmente como FERNANDO DENIS MARTINS (ADVOGADO)
BANCO LUSO BRASILEIRO S/A (INTERESSADO)	GUSTAVO ANTONIO FERES PAIXAO (ADVOGADO)
COOPERATIVA DE CREDITO POUPANCA E INVESTIMENTO VA (INTERESSADO)	JORGE ANDRE RITZMANN DE OLIVEIRA (ADVOGADO)

BANCO VOITER SA (INTERESSADO)		ANDRE RICARDO PASSOS DE SOUZA (ADVOGADO) RALPH MELLES STICCA (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
209980551	18/07/2025 14:18	Doc 3.1 - Laudo de Avaliação de Ativos	Outros documentos

Doc. 3



Solicitante: CRAS Agroindústria Ltda

Proprietários: CRAS Agroindústria Ltda

Tipo: Imóvel Rural em Área de Expansão Urbana (Industrial)

Laudo de Avaliação Nº 25 8556

Endereço: Estância Carolina s/n e Gleba 3B - Rui Barbo - Itaju - SP



ÍNDICE

1. INFORMAÇÕES GERAIS	3
2. INTRODUÇÃO	5
2.1. INFORMAÇÕES DO AVALIADOR	6
2.2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES E RESSALVAS	6
2.3. METODOLOGIA	7
2.3.1. Premissas	7
2.3.2. Vistoria	7
2.3.3. Avaliação	8
2.3.4. Definição do Método Adotado	8
3. VISTORIA	10
3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	10
3.1.1. Localização	10
3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança	12
3.1.3. Infra-Estrutura Urbana e Equipamentos Comunitários	13
3.1.4. Características do Logradouro de Situação	14
3.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	15
3.2.1 Características Físicas do Imóvel	15
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	16
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	17
5.1. DETERMINAÇÃO DOS VALORES	17
5.1.1. Valor de Terreno	17
5.1.2. Valor das Edificações	21
5.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	22
5.3. FORMAÇÃO DOS VALORES	26
6. CONCLUSÃO	27
7. ENCERRAMENTO	28



1. INFORMAÇÕES GERAIS

SOLICITANTE	CRAS Agroindústria Ltda
-------------	-------------------------

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Estância Carolina s/n e Gleba 3B - Rui Barbo - Itaju - SP
Tipo:	Imóvel Rural em área de expansão urbana
Uso:	Industrial
Área Terreno:	19.401,00 m ² - <i>Conforme Matrícula 25.125</i> 95.683,00 m ² - <i>Conforme Matrícula 5.634</i>
Área Construída:	7.839,38 m ² - <i>Conforme estimativas via Google Earth</i>
Proprietário:	CRAS Agroindústria Ltda
Finalidade:	Recuperação Judicial
Objetivo:	Valor de Mercado de Compra e Venda
Data base:	08 de julho de 2025

CONSIDERAÇÕES

1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas das Matrículas 25.125 e 5.634 do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Bariri - SP, informações referentes aos Impostos Territoriais Rurais - ITR e o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.



VALORES APURADOS

VM - VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA

VM - Terreno - Matrícula 25.125

R\$ 524.000,00

(quinhentos e vinte e quatro mil reais)

VM - Terreno - Matrícula 5.634

R\$ 2.586.000,00

(dois milhões, quinhentos e oitenta e seis mil reais)

VM - Edificações e Benfeitorias

R\$ 23.997.000,00

(vinte e três milhões, novecentos e noventa e sete mil reais)

VM - TOTAL

R\$ 26.107.000,00

(vinte e seis milhões, cento e sete mil reais)

**GRAU DE LIQUIDEZ
MÉDIO/MÉDIO**



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 rural em área de expansão urbana de uso industrial, localizado na Estância Carolina s/n e Gleba 3B - Rui Barbo - Itaju - SP, para determinação do **Valor de Mercado de Compra e Venda**.

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 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 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: Matrículas 25.125 e 5.634 do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Bariri - SP, informações referentes aos Impostos Territoriais Rurais - ITR e o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

A documentação fornecida pela solicitante foi considerada por nós como fidedigna, considerando os projetos para o cenário de como se pronto estivesse.

Custo Unitário para edificações - *Fonte Sinduscon - SP (Junho/2025)*.

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.



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”.

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.

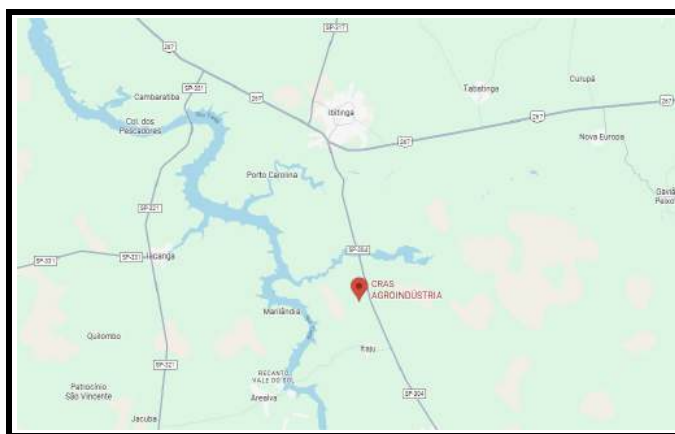


3. VISTORIA

3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

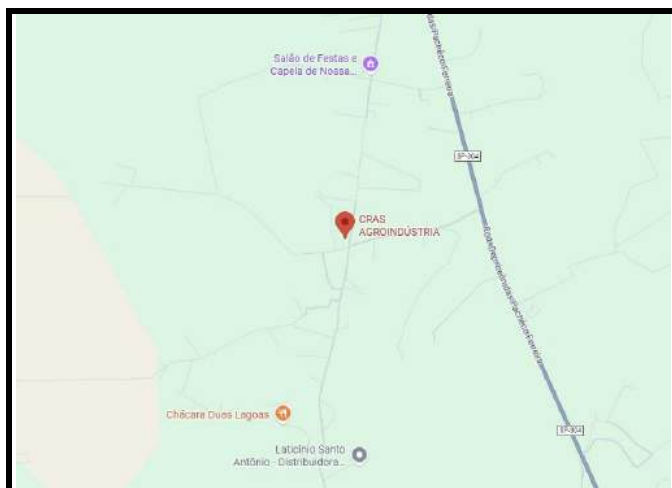
3.1.1. Localização

O imóvel em estudo localiza-se na Estância Carolina s/n e Gleba 3B - Rui Barbo - Itaju - SP.

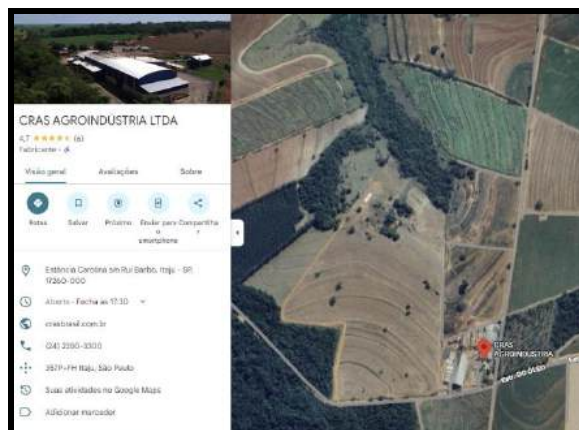


- Mapa de Localização da Cidade -





- Mapa de Localização do Imóvel -

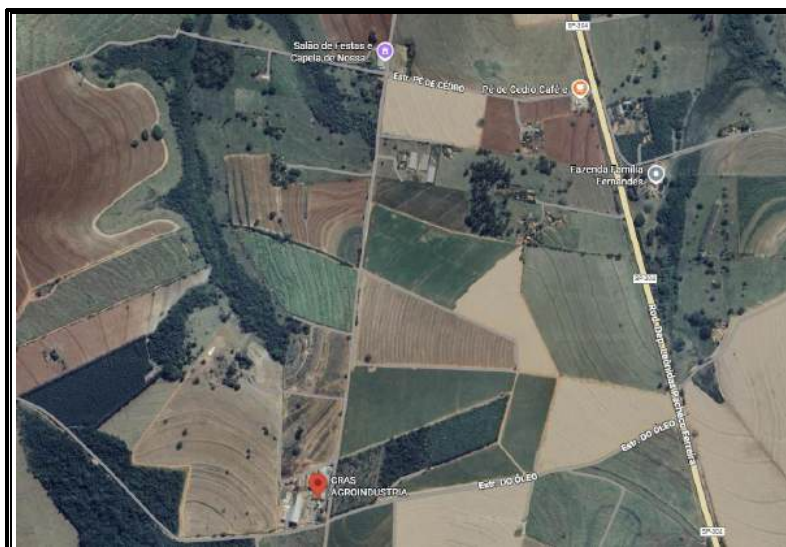


- Vista Aérea do Imóvel - Coordenadas (-21.936258510277952, -48.813524966258434)



3.1.2. Ocupação da Circunvizinhança

A região onde está situado o imóvel avaliando possui características de uso de ocupação comercial/industrial, feita de forma horizontal de baixa densidade, com a presença de indústrias, comércios e acesso à Rodovia SP-304. O local apresenta padrão socioeconômico baixo, tem boa acessibilidade e possui infraestrutura urbana regular.



- 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 SP-304, tem características de via principal, possui fluxo médio-alto de veículos, pavimentação em asfalto, pista de duplo sentido, topografia mista e traçado retilíneo. Apresenta condições regulares de tráfego, acostamento em alguns pontos.



- Logradouro e Acesso a Estrada do Óleo -



3.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.2.1 Características Físicas do Imóvel

O imóvel apresenta formato regular, com áreas de terreno totalizando 19.401,00 m² e 95.683,00 m², com área construída de 7.839,38 m. Conforme Matrículas 25.125 e 5.634 do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Bariri - SP, informações referentes aos Impostos Territoriais Rurais - ITR e o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

Apresentando as seguintes características físicas:

Tipo: Imóvel Rural em área de expansão urbana
Topografia Plano
Nivelamento: Ao nível

Padrão Construtivo:

Cod.	Item	Descrição	Área (m² ou indicado)	R, N	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\$)
		Terreno - Matrícula 25.125	19.401,00			27,03										524.358,14
		Terreno - Matrícula 5.634	95.683,00			27,03										2.586.060,50
		Edificações														
GMMe	1	Escritório Adm	92,03	2.085,95	1659	3.480,59	0,00	80,00	70,00	9%	c	0,903	0,922	3.192,05	316.478,9	293.784,29
GMMe	2	Refeitório	10,75	2.085,95	1659	3.480,59	0,00	80,00	70,00	9%	c	0,903	0,922	3.192,05	390.916,4	359.903,55
GS	3	Produção/Extrac. Óleo/Proc. e Armaz. de Favela/Pré-Limp. 01e 02/Filragem/Caldreiras	3.830,00	2.085,95	1872	3.904,90	20,00	60,00	60,00	25%	f	0,564	0,651	2.542,87	9.655.780,87	9.739.914,8
GEMe	4	Escritório Balança	4162	2.085,95	0,609	1270,34	0,00	60,00	50,00	9%	c	0,878	0,902	1.165,85	52.871,70	47.690,27
GMMe	5	Laboratório	243,00	2.085,95	1659	3.480,59	0,00	80,00	75,00	9%	c	0,944	0,955	3.305,56	840.923,63	803.250,25
GMMe	6	Oficina	164,00	2.085,95	1659	3.480,59	0,00	80,00	75,00	9%	c	0,944	0,955	3.305,56	567.536,93	542.110,28
GS	7	Secador Amendoim	480,00	2.085,95	1872	3.904,90	0,00	60,00	75,00	9%	c	0,944	0,955	3.305,56	1.674.351,23	1.790.380,30
GEMe	8	Portaria	53,00	2.085,95	0,609	1270,34	0,00	60,00	55,00	9%	c	0,933	0,946	1.202,25	67.328,21	63.79,42
GS	9	Armazém/Pré-Limpeza 03	2.844,00	2.085,95	1872	3.904,90	0,00	60,00	75,00	9%	c	0,944	0,955	3.305,56	9.324.551,37	9.862.011,47
GMMe	10	Almoxarifado	63,00	2.085,95	1659	3.480,59	0,00	80,00	75,00	9%	c	0,944	0,955	3.305,56	480.258,61	439.639,02
GEMe	11	Gerador	38,20	2.085,95	0,609	1270,34	0,00	60,00	55,00	9%	c	0,933	0,946	1.202,25	48.527,9	45.926,07
GEMe	12	Capela	7,78	2.085,95	0,609	1270,34	0,00	60,00	50,00	9%	c	0,878	0,902	1.165,85	9.883,27	8.916,71
		Total Edificações	7.839,38												29.910.652,78	23.986.502,10
		Total Custos													29.910.652,78	27.069.920,73
		Valor de Mercado												Fator de Comercialização	1,00	27.069.920,73



4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Características Gerais da Região

Trata-se de uma região rural/industrial, no local da Estância Carolina s/n e Gleba 3B - Rui Barbo - Itaju - SP.

Oferta

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta ofertas de imóveis basicamente compostas por áreas numa faixa de 1.100,00 m² a 21.921,40 m², sendo considerada a área total para o cálculo do valor de mercado.

Demanda

O imóvel avaliando está localizado em uma região rural/industrial, em uma via de tráfego médio-alto, com a presença de indústrias e comércios, infraestrutura completa e padrão econômico baixo.

SITUAÇÃO DE MERCADO

Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Desempenho do Mercado Atual	
☐	Alto	☐	Alto	☐	Rápida	☐	Aquecido
☐	Médio/Alto	☐	Médio/Alto	☐	Normal/Rápida	☐	Normal/Aquecido
☒	Médio	☒	Médio	☒	Normal	☒	Normal
☐	Médio/Baixo	☐	Médio/Baixo	☐	Normal/Difícil	☐	Normal/Recessivo
☐	Baixo	☐	Baixo	☐	Difícil	☐	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_f).

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. Conforme as equações a seguir:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

FATOR COMERCIALIZAÇÃO: fator aplicado sobre o Valor de Mercado em Uso, para o cálculo do Valor de Mercado, quando este não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto. Este fator representa a oferta/procura para um bem, num determinado momento, podendo em função disto, ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.

O valor de mercado será obtido através do valor do terreno aplicando sobre o mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização" somado ao valor das edificações.



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/Heidecke - Determinado pela tabela de depreciação de Ross/Heidecke, 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	2	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
			*a 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.		

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
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	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 8 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: 8% - 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	Grau		
			III	II	I
1	2	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
Total	6	Laudo enquadrado no Grau II			

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	2	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	1	Fator de Comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrada
Total	5	Laudo enquadrado no Grau II			

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 (m²)	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)
Terreno - Matrícula 25.125	19.401,00	27,03	524.358,14
Terreno - Matrícula 5.634	95.683,00	159,53	2.586.060,50
		Fator de Comercialização	1,00
Valor de Mercado			3.110.418,64

- Imóvel: Edificações e Benfeitorias.

Cod.	Item	Descrição	Área (m² ou indicado)	R, N	I	Unitário Novo (R\$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Roman. (anos)	% da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec.	Unitário Deprec (R\$/m²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Depreciação (R\$)
		Terreno - Matrícula 25.125	19.401,00			27,03										524.358,14
		Terreno - Matrícula 5.634	95.683,00			27,03										2.586.060,50
Edificações																
GMM	1	Escritório Adm	92,03	2.085,95	1859	3.480,59	10,00	80,00	70,00	87%	c	0,803	0,922	3.182,05	318.478,19	293.764,29
GMM	2	Refeitório	10,75	2.085,95	1859	3.480,59	10,00	80,00	70,00	87%	c	0,803	0,922	3.182,05	390.816,4	359.903,55
GS	3	Produção/Extrac. Óleo/Proc. e Armaz. de Fatores/Pré-Limp. Oleo/Filtragem/Caldeiras	3.630,00	2.085,95	1872	3.904,90	20,00	80,00	60,00	75%	f	0,584	0,851	2.542,87	11.955.760,87	9.739.914,8
GEM	4	Escritório Balança	4162	2.085,95	0,809	1270,34	10,00	60,00	50,00	83%	c	0,878	0,902	1.145,85	52.871,70	47.690,27
GMM	5	Laboratório	243,00	2.085,95	1859	3.480,59	5,00	80,00	75,00	94%	c	0,944	0,955	3.305,58	840.923,63	803.250,25
GMM	6	Oficina	164,00	2.085,95	1859	3.480,59	5,00	80,00	75,00	94%	c	0,944	0,955	3.305,58	567.536,93	542.111,28
GS	7	Secador Amendoim	480,00	2.085,95	1872	3.904,90	5,00	80,00	75,00	94%	c	0,944	0,955	3.305,58	1.674.351,23	1.790.380,30
GEM	8	Porteira	53,00	2.085,95	0,809	1270,34	5,00	60,00	55,00	92%	c	0,933	0,946	1.202,25	67.328,21	63.716,42
GS	9	Armazen/Pré-Limpeza O3	2.644,00	2.085,95	1872	3.904,90	5,00	80,00	75,00	94%	c	0,944	0,955	3.305,58	10.324.551,97	9.882.014,47
GMM	10	Armazen/Pré-Limpeza O3	53,00	2.085,95	1859	3.480,59	5,00	80,00	75,00	94%	c	0,944	0,955	3.305,58	480.298,61	438.639,02
GEM	11	Gerador	38,20	2.085,95	0,809	1270,34	5,00	80,00	55,00	92%	c	0,933	0,946	1.202,25	48.527,4	45.929,07
GEM	12	Capela	7,78	2.085,95	0,809	1270,34	10,00	80,00	50,00	63%	c	0,878	0,902	1.145,85	9.882,27	8.914,71
		Total Edificações	7.839,38												29.910.662,78	23.996.602,10
		Total Custos													29.910.662,78	27.608.920,73



6. CONCLUSÃO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores para a data base de 08 de julho de 2025.

VALORES APURADOS

VM - VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA

VM - Terreno - Matrícula 25.125

R\$ 524.000,00

(quinhentos e vinte e quatro mil reais)

VM - Terreno - Matrícula 5.634

R\$ 2.586.000,00

(dois milhões, quinhentos e oitenta e seis mil reais)

VM - Edificações e Benfeitorias

R\$ 23.997.000,00

(vinte e três milhões, novecentos e noventa e sete mil reais)

VM - TOTAL

R\$ 26.107.000,00

(vinte e seis milhões, cento e sete mil reais reais)

**GRAU DE LIQUIDEZ
MÉDIO/MÉDIO**

CONSIDERAÇÕES

1: 1: As informações de áreas e propriedade do imóvel foram extraídas das Matrículas 25.125 e 5.634 do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Bariri - SP, informações referentes aos Impostos Territoriais Rurais - ITR e o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

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

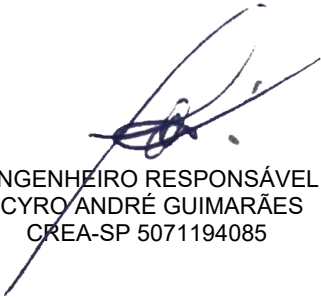
Este Laudo que consta de 28 (vinte e oito) folhas foi redigido impresso e rubricado, sendo que esta última folha está datada e assinada.

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, 08 de Julho de 2025.



ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
CYRO ANDRÉ GUIMARÃES
CREA-SP 5071194085



ACTUAL INTELIGÊNCIA
CREA-SP 2556794



I – ELEMENTOS PESQUISADOS



Imóvel Avaliando - Exemplo de Cálculo Matrícula 25.125		
Área Útil:	19.401,00	m²
Frente:	125,00	m
Multi Testada	1,10	Frentes Múltiplas
Índice Local	110	
Topografia	Plano	1
Nivelamento	Ao nível	1

Elementos Comparativos

Comparativo 1		
Endereço: Zona Rural de Itaju - Bairro Poção - Itaju-SP		
Área de Terreno:	27.350,00 m²	Frente: 350,00 m
Área Construída:	Desconsiderada	Topografia: Em declive 0,95
Preço:	R\$ 800.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante: Seven Imobiliária - (14) 3202-7777		
Valor Unitário: 26,33 /m²		
Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda--sitio-2-quartos-itaju-com-garagem-27m2-venda-RS800000-id-2659564769/?source=ranking%2Cpr		

Valor da Construção:	R\$ -
Índice Local:	105
Fator Área	1,04
Fator Multitestada:	1,00 Meio de Quadra
Fator Zona:	1,00
Fator Fonte:	0,90

Comparativo 2		
Endereço: Zona Rural de Itaju - Itaju-SP		
Área de Terreno:	121.000,00 m²	Frente: 500,00 m
Área Construída:	Desconsiderada	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 2.800.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante: D'fatto Imóveis - (14) 99799-0107		
Valor Unitário: 20,83 /m²		
Observações: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-4-quartos-sp-itaju-zona-rural-121m2-RS2800000/id-30588633/		

Valor da Construção:	R\$ -
Índice Local:	110
Fator Área	1,26
Fator Multitestada:	1,10 Frentes Múltiplas
Fator Zona:	1,00
Fator Fonte:	0,90

Comparativo 3		
Endereço: Zona Rural de Itaju - Itaju-SP		
Área de Terreno:	20.000,00 m²	Frente: 150,00 m
Área Construída:	Desconsiderada	Topografia: Em declive 0,95
Preço:	R\$ 400.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante: Lúcio Imóveis - (16) 3342-5021 / (16) 3342-7324		
Valor Unitário: 18,00 /m²		
Observações: https://lucioimobiliaria.com.br/imovel/venda/rural/itaju/centro/4411		

Valor da Construção:	90
Índice Local:	1,01
Fator Área	1,26
Fator Multitestada:	1,00 Meio de quadra
Fator Zona:	1,00
Fator Fonte:	0,90

Comparativo 4		
Endereço: Zona Rural de Jacanga - Jacanga - SP		
Área de Terreno:	96.800,00 m²	Frente: 330,00 m
Área Construída:	Desconsiderada	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 2.000.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante: Top Imóveis - (14) 99855-2122 / (14) 99855-2122		
Valor Unitário: 18,60 /m²		
Observações: https://www.topimoveisbauru.com.br/imovel/sitio-jacanga-4-alqueires-paulista/SI0010-C9L?from=sale		

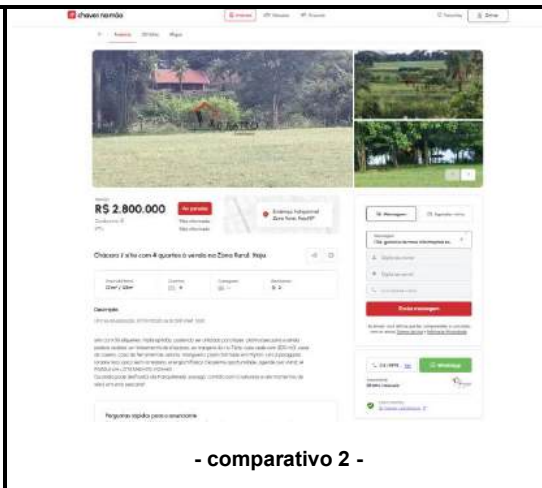
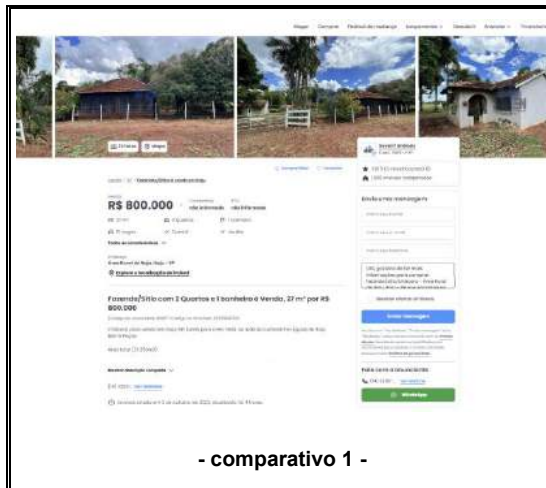
Valor da Construção:	R\$ -
Índice Local:	100
Fator Área	1,22
Fator Multitestada:	1,00 Meio de quadra
Fator Zona:	1,00
Fator Fonte:	0,90

Comparativo 5		
Endereço: Zona Rural de Itaju - Itaju - SP		
Área de Terreno:	109.000,00 m²	Frente: 300,00 m
Área Construída:	- m²	Topografia: Plano 1
Preço:	R\$ 1.575.000,00	Nivelamento: Ao nível 1
Ofertante: Thiago Carraro Cínei - (14) 98806-5801 / (14) 98806-5801 / (14) 98806-5801		
Valor Unitário: 13,00 /m²		
Observações: https://www.casajau.com.br/venda/310398/cadastre-se/cadastre-se/		

Valor da Construção:	R\$ -
Índice Local:	70
Fator Área	1,24
Fator Multitestada:	1,00 Meio de quadra
Fator Zona:	1,00
Fator Fonte:	0,90



ANÚNCIOS COMPARATIVOS



II – HOMOGENEIZAÇÃO

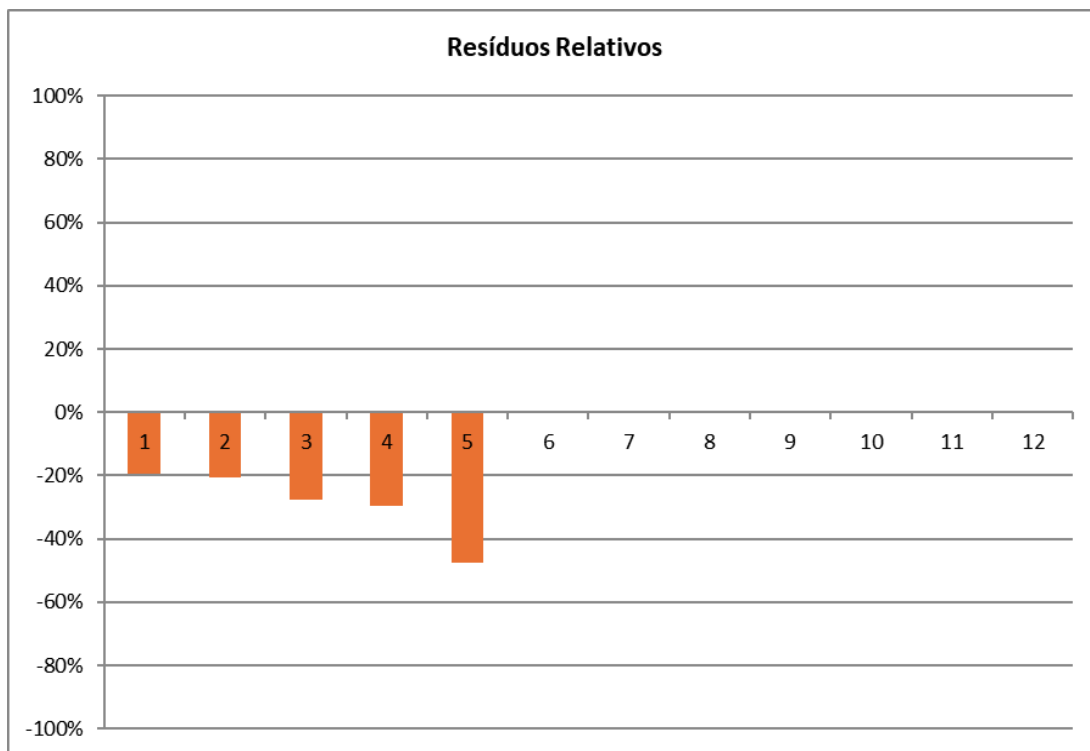
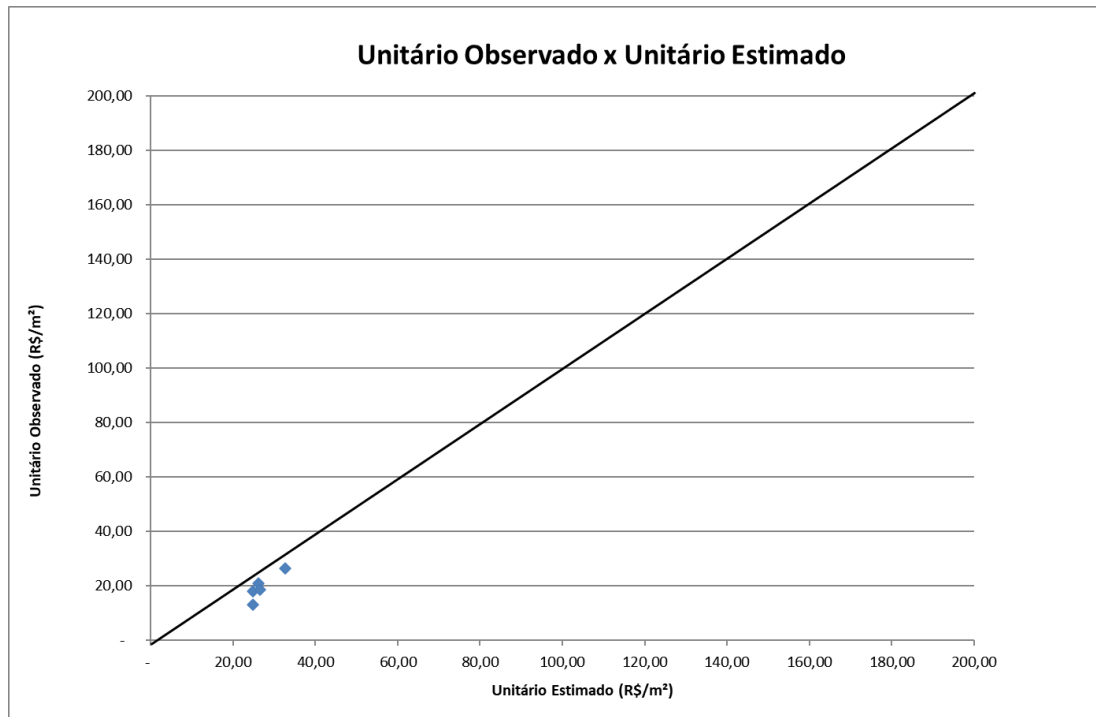


HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS															
Comparativo	Fator Fonte	Área (m²)	Oferta (R\$)	Benfeitorias	(R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO							Valor Unitário Homog. (R\$/m²)	
							Fator Multi Testada	Fator Testada	Diferença de Área	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento		Fator Homog.
1	0,90	27.350,00	800.000,00	-		26,33	1,10	1,000	41%	1,04	1,05	1,05	1,00	1,24	32,75
2	0,90	121.000,00	2.800.000,00	-		20,83	1,00	1,000	524%	1,26	1,00	1,00	1,00	1,26	26,18
3	0,90	20.000,00	400.000,00	-		18,00	1,10	1,000	3%	1,01	1,22	1,05	1,00	1,38	24,88
4	0,90	96.800,00	2.000.000,00	-		18,60	1,10	1,000	399%	1,22	1,10	1,00	1,00	1,42	26,45
5	0,90	109.000,00	1.575.000,00	-		13,00	1,10	1,000	462%	1,24	1,57	1,00	1,00	1,91	24,87
Tratamento Estatístico															
Nº Elementos:	5	Nº Elementos Saneados:		5		Valor do Imóvel									
Somatório	135,14	Soma Saneada:		135,14		Terreno						19.401,00			
Média:	27,03	Média Saneada:		27,03		Unitário						27,03			
Limite Inferior:	18,92	Desvio Padrão:		3,28		Homogeneizado:									
Limite Superior:	35,14					Unitário Adotado:						27,03			
						Valor do Terreno:						R\$ 524.358,14			
		t. student		1,5332											
		Intervalo de Confiabilidade Inferior		24,78		-8%		Valor de Mercado							
		Intervalo de Confiabilidade Superior		29,28		8%									
						R\$		524.360,00							



EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

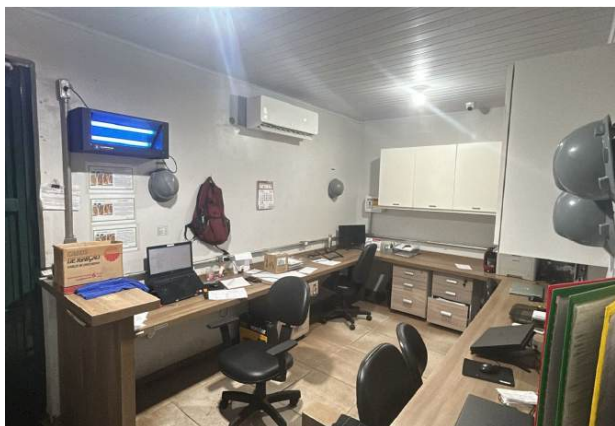
Cod.	Item	Descrição	Área (m² ou indicado)	R, N	I	Unitário Novo (R\$/m²)	Idade Estimada (anos)	Vida Útil (anos)	Vida Útil Reman. (anos)	%da Vida	Estado de cons.	Fator K	Coef. de Deprec	Unitário Deprec (R\$/m²)	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reprodução Depreciado (R\$)
		Terreno - Matrícula 28.026	19.461,00			27,03										524.359,14
		Terreno - Matrícula 5.634	95.663,00			27,03										2.686.060,50
		Edificações														
GMMe	1	Escritório Adm	92,03	2.085,95	1059	3.460,59	0,00	80,00	70,00	19%	c	0,903	0,922	3.162,05	316.476,9	293.764,29
GMMe	2	Refeitório	16,75	2.085,95	1059	3.460,59	0,00	80,00	70,00	19%	c	0,903	0,922	3.162,05	360.16164	359.903,35
GS	3	Produção/Estac. Óleo/Proc. e Armaz. de Farelo/Pré-Limp. Óleo/GFiltragem/Caldreiras	3.830,00	2.085,95	1972	3.904,90	20,00	80,00	60,00	25%	f	0,564	0,661	2.542,87	9.655.760,87	9.739.914,6
GEMe	4	Escritório Balança	4162	2.085,95	0,609	1.270,34	0,00	60,00	50,00	9%	c	0,878	0,902	1.145,85	52.871.070	47.690,27
GMMe	5	Laboratório	243,00	2.085,95	1059	3.460,59	5,00	80,00	75,00	6%	c	0,944	0,955	3.305,56	840.623,63	803.250,25
GMMe	6	Oficina	164,00	2.085,95	1059	3.460,59	5,00	80,00	75,00	6%	c	0,944	0,955	3.305,56	567.536,93	542.111,28
GS	7	Secador Almendrim	460,00	2.085,95	1872	3.904,90	5,00	80,00	75,00	6%	c	0,944	0,955	3.729,96	1874.35123	1790.380,30
GEMe	8	Portaria	63,00	2.085,95	0,609	1.270,34	5,00	60,00	55,00	8%	c	0,933	0,946	1.202,25	67.328,21	63.716,42
GS	9	Armazen/Pré-Limpeza 03	2.644,00	2.085,95	1872	3.904,90	5,00	80,00	75,00	6%	c	0,944	0,955	3.729,96	10.324.55137	9.862.01147
GMMe	10	Almoxarifado	103,00	2.085,95	1059	3.460,59	5,00	80,00	75,00	6%	c	0,944	0,955	3.305,56	460.258,61	439.639,02
GEMe	11	Gerador	38,20	2.085,95	0,609	1.270,34	5,00	60,00	55,00	8%	c	0,933	0,946	1.202,25	48.527,12	45.926,07
GEMe	12	Capela	7,78	2.085,95	0,609	1.270,34	0,00	60,00	50,00	9%	c	0,878	0,902	1.145,85	9.883,27	8.916,71
		Total Edificações	7.839,38												29.910.652,78	23.996.502,10
		Total Custos													29.910.652,78	27.06.020,73



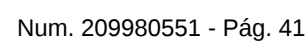
III – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

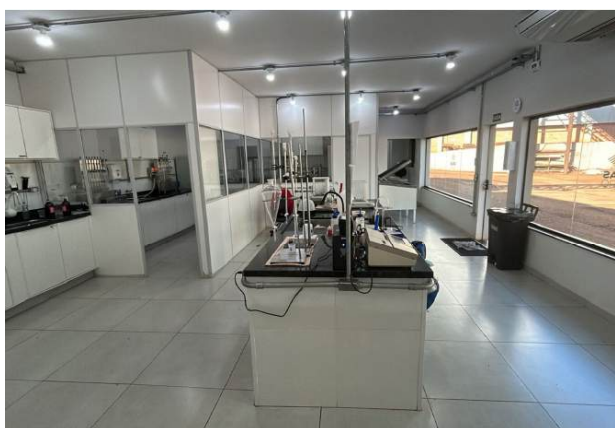








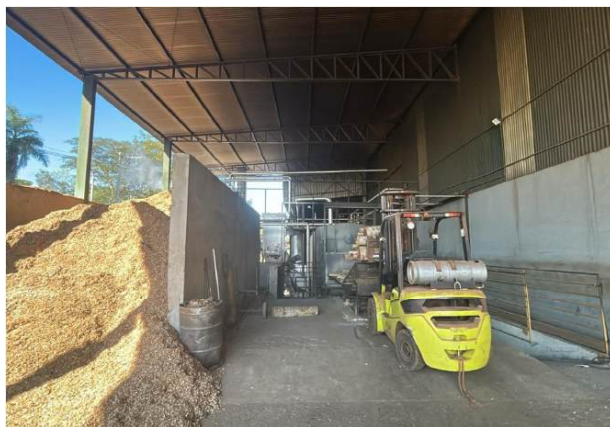












IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL





OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

COMARCA DE BARIRI - ESTADO DE SÃO PAULO

João Marcos Cândido
OFICIAL DESIGNADO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

28.125

FICHA

01

REGISTRO DE IMÓVEIS - BARIRI - SP

CNPJ 51.496.289/0001-12

JOÃO MARCOS CÂNDIDO - OFICIAL DESIGNADO

Bariri, 04 de Abril de 2022.

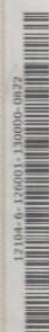
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.104-6

Uma gleba de terras, localizada no Município de Itaju e Comarca de Bariri, Estado de São Paulo, denominado Estância Carolina, no Bairro Ruibarbo, com a área de 1,9401 hectares, a referida gleba esta georreferenciada no Sistema Geodésio Brasileiro, com coordenadas Plano Retangulares Relativas Sistema UTM - Datum SIRGAS2000, referentes ao meridiano central 51°00' cuja descrição se inicia no vértice B6M-M-2370 de coordenada Este (X) 725.881,80 m e Norte (Y) 7.572.731,31m, e que se encontra representado pela seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice B6M-M-2370, de coordenadas Longitude: -48°48'46,952", Latitude: -21°56'06,825" e Altitude: 492,51 m, deste segue confrontando com Estrada Municipal IJU 010, com os seguintes azimuth 187°39' e distância de 183,53 m até o vértice B6M-M-2371, Longitude: -48°48'47,805", Latitude: -21°56'12,738" e Altitude: 495,77 m, deste segue confrontando com Estrada Municipal IJU 221, com os seguintes azimuth 260°16' e distância de 125,49 m até o vértice B6M-M-2065, Longitude: -48°48'52,115", Latitude: -21°56'13,427" e Altitude: 493,61 m, deste segue confrontando com Nivaldo Osni de Souza e outra (Matricula nº 27.944), com os seguintes azimuth 11°51' e distância de 162,91 m até o vértice B6M-M-2064, Longitude: -48°48'50,948", Latitude: -21°56'08,244" e Altitude: 489,21 m, deste segue confrontando com Ivete Vargas Cruz e outros (Matricula nº 5.634), com os seguintes azimuth 69°09' e distância de 122,71 m até o vértice B6M-M-2370, Longitude: -48°48'46,952", Latitude: -21°56'06,825" e Altitude: 492,51 m, ponto inicial desta descrição. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimuthes foram

= continua no verso =

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bariri - SP

12104-6-AA 129800



Av. Claudionor Barbieri, 662 - Centro - Bariri/SP - CEP: 17250-027
Fone: (14) 3662-2846 - e-mail: registrobariri@uol.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

MATRÍCULA

28.125

FICHA

01

VERSO

calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, conforme certificação 61501755-DDA8-4C94-BD53-9A6DD03FF688. ART n° 28027230211611422 devidamente recolhida.-----

CADASTRO NO INCRA: n° 950.190.869.007-0. Área Total: 2,0204 ha; Módulo Rural: 10,1020ha; N° Módulos Rurais: 0,20; Módulo Fiscal: 16,0000ha; N° Mod. Fiscais: 0,1263; Fração Min. Parc. 2,00ha - CCIR - 2021 - n°43605266216. Denom. do Imóvel: Estancia Carolina. Nirf.6.836.910-7.-----

CADASTRO NO CAR: Cadastro Ambiental Rural- CAR sob n° SP-3522000-AB58.E52F.F82E.46B3.87B9.BFDF.4C3C.D62C, emitido em 18/01/2022, contendo os seguintes dados: Área total do imóvel: 1,9405 ha; Área Líquida do Imóvel: 1,9405 ha.-----

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula n° 10.904, aberta em 14 de julho de 1.995. Matrícula aberta a vista de Procedimento de Retificação Administrativa de Registro Imobiliário com Georreferenciamento n° 557/2022.-----

PROPRIETÁRIA: CRAS AGROINDÚSTRIA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob n° 14.777.639/0061-92, com sede na Estrada União e Indústria, n° 9153, Edifício Tangará, sala 213, Itaipava, município de Petrópolis-RJ, com seu Contrato Social Consolidado, firmado aos 02 de Dezembro de 2020, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro-RJ, JUCERJA sob n° 00003981949, em 09/12/2020.-----

Bariri, 04/04/2022. Of. Designado (João Marcos Candido).-

Av.01/28.125 = Protocolo n° 98.080 de 23 de março de 2022. Conforme Registro n° 13 na Matrícula n° 10.904, datado de 01/03/2021, é procedido o transporte da Alienação Fiduciária, oriunda da Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária,

= continua na ficha 02 =

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

COMARCA DE BARIRI - ESTADO DE SÃO PAULO

João Marcos Cândido
OFICIAL DESIGNADO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

28.125

FICHA

02

REGISTRO DE IMÓVEIS - BARIRI - SP

CNPJ 51.496.289/0001-12

JOÃO MARCOS CÂNDIDO - OFICIAL DESIGNADO

Bariri, 04 de Abril de 2022.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.104-6

lavrada aos 27 de Janeiro de 2021, no 1º Tabelião de Notas da cidade de Jauá-SP, livro 1216, pgs. 037/043, a adquirente CRAS AGROINDÚSTRIA LTDA, já qualificada, deu O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA, em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, à ANDREZA PEREIRA PIRES, empresária, brasileira, solteira, maior e capaz, RG.nº 26.641.745-0-SSP/SP, CPF.nº 292.924.068-76, residente e domiciliada rua Antonio Aparecido de Almeida nº 768, Jardim Beltrame, nesta cidade de Bariri-SP, transferindo assim a propriedade resolúvel do imóvel, na forma do artigo 22 da Lei Federal nº 9.514 de 20/11/1997, para garantia do pagamento integral do débito, relativo ao saldo do preço de aquisição do imóvel, no valor de R\$7.797.284,33 (Sete milhões, setecentos e noventa e sete mil, duzentos e oitenta e quatro reais e trinta e três centavos), e demais encargos legais e contratuais e como condição do próprio negócio jurídico de compra e venda. Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas e após um período de carência de 05 (cinco) dias úteis, a outorgada compradora, depois de avisada por escrito pela vendedora, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, será formalmente constituída em mora, através de intimação pessoal pelo Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, endereçada à compradora. A mora da outorgada compradora, poderá ser purgada no prazo de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento da intimação pela mesma, mediante a quitação do valor das parcelas vencidas e as que vencerem até a data do pagamento, acrescido da correção monetária pela variação do IGP-M e juros de 01% (um por cento) a.m. ou fração, cabendo ainda multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o total devido, encargos legais e contratuais, tributos, contribuições condominiais, além das despesas de cobrança e intimação e emolumentos pela variação positiva do IGPM/FGV. Para fins do disposto no

= continua no verso =

Av. Claudionor Barbieri, 662 - Centro - Bariri/SP - CEP: 17250-027
Fone: (14) 3662-2846 - e-mail: registrobariri@uol.com.br

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

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bariri - SP

12104-6-AA 129801



12104-6-126001-130000-0822



OFICIAL DE REG.
LUCIANE V.
Escriturante
BARIRI - ES

MATRÍCULA

28.125

FICHA

02

VERSO

inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, o valor da garantia fiduciária é de R\$8.297.284,33., e demais cláusulas e condições constantes da presente escritura.-
Bariri, 04/04/2022. Of. Designado (João Marcos Candido).-

Av.02/28.125 = Protocolo nº 98.458 de 19 de maio de 2022.
A Alienação Fiduciária objeto da Av.01/28.125 (R.13/10.904), fica CANCELADA em virtude do Termo de Quitação da credora fiduciária ANDREZA PEREIRA PIRES, nos termos do Instrumento Particular de Recibo e Quitação de Preço de Aquisição de Imóvel, firmado na cidade de Bariri-SP, aos 18 de Maio de 2022, arquivada nesta Serventia Registral.-
Bariri, 01/06/2022. Of. Designado (João Marcos Candido).-

R.03/28.125 = Protocolo nº 98.945 de 28 de Julho de 2022.
Nos termos da Escritura Pública de Outorga de Garantia e Contragarantia - contrato 1691062230, lavrada aos 22 de julho de 2022, Livro nº 757, folha 153/158, ato 58, no 4º Ofício Notarial e Registral de Petrópolis-RJ, a proprietária GRAS AGROINDÚSTRIA LTDA (Tomadora), já qualificada, deu o IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, e sem concorrência de terceiros, ao BANCO DO BRASIL S.A., (Banco) sociedade de economia mista, com sede em Setor de Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, Brasília-DF, inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.000/00001-91, por sua agência 3437, Corp Bank Fluminense, situada à Rua Vereador Luiz da Fonseca, 12 3º andar, aterrado, Volta Redonda-RJ, inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/4518-78, no qual o Banco, a pedido da Tomadora compromete-se e emitir carta de crédito "standbay" a favor do Banco do Brasil S.A. - Nova Iorque (Estados Unidos), no valor de € 2.000.000,00 (dois milhões de Euros), correspondente em moeda nacional à R\$10.899.600,00 (dez milhões, oitocentos e noventa e nove mil e seiscentos reais), calculados à taxa de venda de R\$5,4498, praticada
= continua na ficha 03 =

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO





OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

COMARCA DE BARIRI - ESTADO DE SÃO PAULO

João Marcos Cândido
OFICIAL DESIGNADO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

28.125

FICHA

03

REGISTRO DE IMÓVEIS - BARIRI - SP

CNPJ 51.496.289/0001-12

JOÃO MARCOS CÂNDIDO - OFICIAL DESIGNADO

05 de Agosto de 2022.
Bariri, de de

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.104-6

pelo Banco na data da celebração do título. Sempre que ocorrer alteração da taxa de câmbio, o contravalor em moeda nacional da garantia prestada pelo Banco, por conta da Tomadora, será automaticamente corrigido, mantendo-se a equivalência pela taxa de venda de câmbio praticada pelo Banco na data da correção. As partes concordam que esta taxa será utilizada para todos os cálculos de equivalência previstos no título. A carta de crédito "standbay" concedida pelo Banco nos termos da cláusula primeira, no valor total de €2.00.000,00 (dois milhões de Euros) terá vencimento em 1455 dias da emissão da carta de crédito "standbay" e a Tomadora, declara que conhece todos os seus termos e com eles concorda integralmente, em especial compromete-se a pagar todas as obrigações decorrentes da "standbay", inclusive, mas não se limitando, a juros, despesas, diferença de taxa de câmbio entre a moeda da "standbay" e a moeda do contrato garantido pela "standbay", tributos, condições bancárias e encargos bancários de inadimplemento. A validade dos termos e das condições constante do título está vinculada à efetiva emissão da garantia prevista no Contrato de Outorga até a data limite de 07/08/2022. Após a referida data a emissão da garantia pelo Banco dependerá de novo acordo sobre os termos e condições do negócio. Encargos Financeiros correspondentes à Taxa Média Selic-TMS, acrescidos da sobretaxa de 7% ao mês, calculados e debitados no último dia de cada mês e na liquidação final da dívida, para serem exigíveis juntamente com as parcelas de principal amortizadas/liquidadas, proporcionalmente aos seus valores nominais. Juros por atraso de 2,00%. As demais cláusulas e condições constam da Escritura Pública. -----
Bariri, 05/08/2022. O Oficial Designado (João Marcos Cândido).

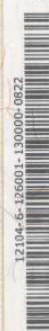
Av.04/28.125 = Protocolo nº 100.013 de 27 de Dezembro de 2022. A vista do requerimento firmado na cidade de
= continua no verso =

Av. Claudionor Barbieri, 662 - Centro - Bariri/SP - CEP: 17250-027
Fone: (14) 3662-2846 - e-mail: registrobariri@uol.com.br

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

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bariri - SP

12104-6-AA 129802



MATRÍCULA

28.125

FICHA

03

VERSO

Itaju-SP, aos 16 de Dezembro de 2022, é procedida a presente averbação para ficar constando que sobre o terreno objeto desta matrícula foi edificado as construções de uma indústria, com total de áreas construídas em 1.982,37m², distribuídas da seguinte forma: 3 Galpões distintos: Galpão para produção com 1.428,40m²; Galpão para Abrigo/Depósito com 177,30m²; Galpão para Almojarifado/Oficina com 122,50m², totalizando a área de Galpões em 1.728,20m²; e 4 prédios distintos: Prédio para Refeitório com 112,75m²; Prédio para Escritório Administração com 92,03m²; Prédio para Escritório Balança com 41,61m²; Prédio para Capela com 7,78m²; totalizando a área de prédios em 254,17m²., conforme Autorização para Utilização Habite-se n° 017/2022 e Certidão de Conclusão de Obra n° 017/2022, ambos expedidos aos 25 de Novembro de 2022, pela Prefeitura Municipal de Itaju-SP. CNO n° 90.013.26376/75-001, expedida em 16/12/2022, Código de Controle da Certidão: 1A3A.9259 A1EA.FE80. Foi declarado que o valor da construção para efeitos de averbação é de R\$-9.000.000,00 (Nove milhões de reais). Documentos arquivados nesta Serventia.-----
Bariri, 04/01/2023. Of. Designado (João Marcos Candido).-

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICADO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 6. pag., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 28125, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém.	Emolumentos 38,17
	Estado 10,85
PRAZO DE VALIDADE	Sec. Fazenda 7,43
	Registro Civil 2,01
	Trib. Justiça 2,62
	Ministério Público 1,83
	Imposto Municipal 1,53
	TOTAL 64,44
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	Conferência feita por:
	Luciane Maria dos Santos Escrivente

Bariri, 04 de janeiro de 2023



SELO DIGITAL

1210463C30E0000007987123M

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LUCIANE M. SANTOS
Escrivente/Substituta
BARIRI - EST. S. PAULO

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

MEMORIAL DESCRITIVO



Denominação: ESTANCIA CAROLINA
Proprietário: CRAS AGROINDUSTRIA LTDA
Matrícula do imóvel: 28125
Município/UF: Itaju-SP
Responsável Técnico: ISMAEL JOSÉ PAIOLA
Formação: Engenheiro Agrimensor
Código de credenciamento: B6M
Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000
Área (Sistema Geodésico Local): 1,9401 ha

Natureza da Área: Particular
CNPJ: 14.777.639/0001-92
Código INCRA/SNCR: 9501908690070
Cartório (CNS): (12.104-6) Bariri - SP

Conselho Profissional: 601078666/SP
Documento de RT: 28027230211611422 -
Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas
Perímetro (m): 594,64 m **Azimuths:** Azimuths geodésicos

DESCRIÇÃO DA PARCELA							
VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimuth	Dist. (m)	Confrontações
B6M-M-2370	-48°48'46,952"	-21°56'06,825"	492,51	B6M-M-2371	187°39'	183,53	ESTRADA MUNICIPAL UU 010
B6M-M-2371	-48°48'47,805"	-21°56'12,738"	495,77	B6M-M-2065	260°16'	125,49	ESTRADA MUNICIPAL UU 221
B6M-M-2065	-48°48'52,115"	-21°56'13,427"	493,61	B6M-M-2064	11°51'	162,91	CNS: 12.104-6 Mat. 27944 NIVALDO OSNI DE SOUZA E OUTRA
B6M-M-2064	-48°48'50,948"	-21°56'08,244"	489,21	B6M-M-2370	69°09'	122,71	CNS: 12.104-6 Mat. 5634 IVETE VARGAS CRUZ E OUTROS

CERTIFICAÇÃO: 61501755-dda8-4c94-bd53-9a6dd03ff688

Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

Data Certificação: 09/12/2021 12:35

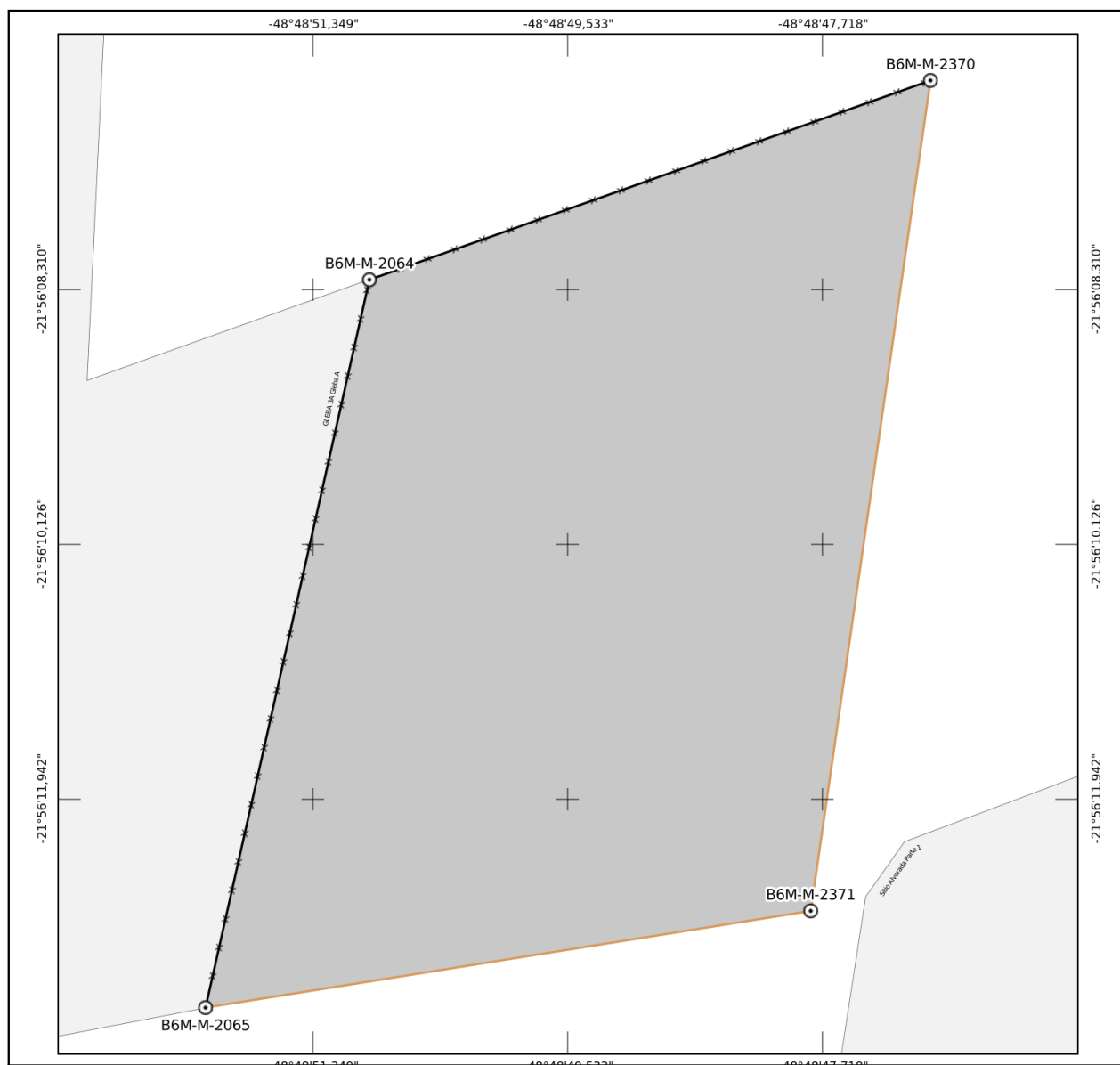
Data da Geração: 05/04/2022 10:18

Certificada - Com Registro em Cartório Confirmado

Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e com informação de registro em cartório confirmada através de requerimento de registro

A autenticidade desde documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico <http://sigef.incra.gov.br/autenticidade/61501755-dda8-4c94-bd53-9a6dd03ff688/>





Certificada - Com Registro em Cartório Confirmado

Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e com informação de registro em cartório confirmada através de requerimento de registro



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA



Denominação:

ESTANCIA CAROLINA

Proprietário:

CRÁS AGROINDUSTRIA LTDA

CNPJ:

14.777.639/0001-92

Matrícula do imóvel:

28125

Cartório de Registro de Imóveis:

(12.104-6) Bariri - SP

Código INCRA/SNCR:

9501908690070

Município:

Itaju-SP

Natureza da Área:

Particular

Responsável Técnico:

ISMAEL JOSÉ PAIOLA

Formação:

Engenheiro Agrimensor

Cód. Credenciado:

B6M

Conselho Profissional:

601078666/SP

Documento de RT:

28027230211611422 - SP

Área (Sistema Geodésico Local):
1,9401 ha

Perímetro:
594,64 m

Sistema Geodésico:
SIRGAS 2000

Sistema de Coordenadas:
Lat./Long. - não projetado

Escala:
1:1296

Formato:
A4

○ Vértice tipo M	— Linha ideal	— Cerca
○ Vértice tipo P	— Limite artificial não tipificado	
• Vértice tipo V	— Corpo d'água ou curso d'água	
● Vértice tipo O	— Linha de cumeada	
— Muro	— Grotas	Imóvel em estudo
— Estrada	— Crista de encosta	Imóveis confrontantes
— Vala	— Pé de encosta	
— Canal	— Limite natural não tipificado	

CERTIFICAÇÃO: 61501755-dda8-4c94-bd53-9a6dd03ff688

Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

Data Certificação: 09/12/2021 12:35

Data da Geração: 05/04/2022 10:19



a foi gerada automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado).
idade desde documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico <http://sigef.incra.gov.br/autenticidade/61501755-dda8-4c94-bd53-9a6dd03ff688/>



Assinado eletronicamente por: CECILIA DE QUEIROZ GONCALVES DE ALMEIDA CORREA - 18/07/2025 14:18:02
<https://trj.pje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25071814180195400000199482706>
Número do documento: 25071814180195400000199482706

MINISTÉRIO DA FAZENDA

IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL

SECRETARIA ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL

DECLARAÇÃO DO ITR EXERCÍCIO 2023

IDENTIFICAÇÃO CIB: 0.754.882-6

NOME DO IMÓVEL RURAL: CRAS - GLEBA 3-B MAT.5634

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Nome do Imóvel Rural: CRAS - GLEBA 3-B MAT.5634 Área

Total do Imóvel: 9,5 ha

Código do Imóvel no Incra: 622079.004197-8

Tipo Logradouro: Estrada

Logradouro: RUI BARBO

Distrito: RUI BARBO

UF: SP

Município: Itaju

CEP: 17260-000

O contribuinte é: Pessoa Jurídica

O imóvel pertence a um condomínio? Não Imóvel

imune ou isento do ITR? Não

Esta declaração é retificadora? Sim

Nº do Recibo Decl. Anterior: 22.65.37.74.18.64

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome Empresarial: CRAS AGROINDUSTRIA LTDA CNPJ:

14.777.639/0001-92

Tipo Logradouro: Estrada

Logradouro: UNIAO E INDUSTRIA Número:

9153

Complemento: ED TANGARA SL 213

Bairro: ITAIPAVA

UF: RJ

Município: Petrópolis

CEP: 25730-736

DDD/Telefone:

Nome do Representante Legal:

RODRIGO STREVA CHITARELI

CPF do Repres. Legal: 087.036.087-60



IDENTIFICAÇÃO CIB: 0.754.882-6

NOME DO IMÓVEL RURAL: CRAS - GLEBA 3-B MAT.5634

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL RURAL E DA ÁREA UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL E GRAU DE UTILIZAÇÃO E INFORMAÇÕES AMBIENTAIS

Distribuição da Área do Imóvel Rural	(Área em hectares)
01. Área Total do Imóvel	9,5
02. Área de Preservação Permanente	0,0
03. Área de Reserva Legal	0,0
04. Área de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)	0,0
05. Área de Interesse Ecológico	0,0
06. Área de Servidão Ambiental	0,0
07. Área Coberta por Florestas Nativas	0,0
08. Área Alagada de Reservatório de Usinas Hidrelétricas Autorizada pelo Poder Público	0,0
09. Área Tributável	9,5
10. Área Ocupada com Benfeitorias Úteis e Necessárias Destinadas à Atividade Rural	0,0
11. Área Aproveitável	9,5
Distribuição da Área Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
12. Área de Produtos Vegetais	9,5
13. Área em Descanso	0,0
14. Área de Reflorestamento (Essências Exóticas ou Nativas)	0,0
15. Área de Pastagem	0,0
16. Área de Exploração Extrativa	0,0
17. Área de Atividade Granjeira ou Aquícola	0,0
18. Área de Frustração de Safra ou Destruição de Pastagem por Calamidade Pública	0,0
19. Área Utilizada na Atividade Rural	9,5
Grau de Utilização (GU)	
20. GRAU DE UTILIZAÇÃO (%)	100,0
Informações Ambientais	
Número do Recibo do ADA 2023/Ibama	-
Número do CAR	-

DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA NÃO UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL

Distribuição da Área Não Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
21. Área com Demais Benfeitorias	0,0
22. Área de Mineração (jazida/mina)	0,0
23. Área Imprestável para a Atividade Rural não Declarada de Interesse Ecológico	0,0
24. Área Inexplorada	0,0
25. Outras Áreas	0,0
26. Área não Utilizada na Atividade Rural	0,0



IDENTIFICAÇÃO CIB: 0.754.882-6

NOME DO IMÓVEL RURAL: CRAS - GLEBA 3-B MAT.5634

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA E DO IMPOSTO E PARCELAMENTO

Cálculo do Valor da Terra Nua

01. Valor Total do Imóvel	R\$ 14.985.000,00
02. Valor das Construções, Instalações e Benfeitorias	R\$ 0,00
03. Valor das Culturas, Pastagens Cultivadas e Melhoradas e Florestas Plantadas	R\$ 0,00
04. Valor da Terra Nua	R\$ 14.985.000,00

Cálculo do Imposto

05. Valor da Terra Nua Tributável	R\$ 14.985.000,00
06. Alíquota (%)	0,03
07. Imposto Calculado	R\$ 49.505,00
08. Imposto Devido	R\$ 49.505,00

Parcelamento

09. Quantidade de Quotas	1
10. Valor da Quota ou da Quota Única	R\$ 49.505,00



RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2024

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Identificação CIB: 6.836.910-7			Área Total: 2,0 ha	
Nome:	CRAS BRASIL			
Endereço:	OUTROS BAIRRO RUIBARBO			
Município:	ITAJU	UF: SP	CEP: 17269-899	

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome:	CRAS AGROINDUSTRIA LTDA		
CNPJ:	14.777.639/0001-92		
Endereço:	ESTRADA UNIAO E INDUSTRIA		
Número:	9153	Complemento: ED. TANGARA	
Bairro:	ITAIPAVA		
Município:	PETROPOLIS	UF: RJ	
CEP:	25730-736	Telefone:	

OUTRAS INFORMAÇÕES DA DECLARAÇÃO (Valores em R\$)

Declaração Retificadora:	Não	Valor da Terra Nua Tributável:	1.000.000,00
Imposto Calculado:	300,00	Imposto Devido:	300,00
Quantidade de Quotas:	1	Valor da Quota:	300,00

Declaração recebida via Internet JV
pelo Agente Receptor Serpro
em 14/09/2024 às 10:04:15
4223087527

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2024

CRAS AGROINDUSTRIA LTDA, inscrito(a) no CNPJ sob o nº 14.777.639/0001-92.
O NÚMERO DO RECIBO da DITR do exercício de 2024 apresentada em 14/09/2024, às 10:04:15, referente ao CIB 6.836.910-7,
é:

31.84.41.24.58.40

Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Guarde-o, pois ele será necessário caso deseje retificar esta
declaração.



RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2023 DECLARAÇÃO RETIFICADORA

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Identificação CIB: 0.754.882-6 Área Total: 9,5 ha
Nome: CRAS - GLEBA 3-B MAT.5634
Endereço: ESTRADA RUI BARBO
Município: ITAJU UF: SP CEP: 17260-000

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome: CRAS AGROINDUSTRIA LTDA
CNPJ: 14.777.639/0001-92
Endereço: ESTRADA UNIAO E INDUSTRIA 9153
Número: ITAIPAVA Complemento: ED TANGARA SL 213
Bairro: PETROPOLIS
Município: UF: RJ
CEP: 25730-736 Telefone:

OUTRAS INFORMAÇÕES DA DECLARAÇÃO (Valores em R\$)

Declaração Retificadora:	Sim	Valor da Terra Nua Tributável:	14.985.000,00
Imposto Calculado:	49.505,00	Imposto Devido:	49.505,00
Quantidade de Quotas:	1	Valor da Quota:	49.505,00

Declaração recebida via Internet JV pelo
Agente Receptor Serpro
em 21/01/2024 às 16:42:30
2925832550

RECIBO DE

ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2023
DECLARAÇÃO RETIFICADORA

CRAS AGROINDUSTRIA LTDA, inscrito(a) no CNPJ sob o nº 14.777.639/0001-92.

O NÚMERO DO RECIBO da DITR do exercício de 2023 apresentada em 21/01/2024, às 16:42:30, referente ao CIB 0.754.882-6, é:

12.93.50.01.08.78

Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Guarde-o, pois ele será necessário caso deseje retificar esta declaração.



MATRÍCULA

5634

FICHA

01

Bariri, 28 de Junho

de 19 83.-

UMA ÁREA de terras, localizada no município de Itaju desta --
Comarca de Bariri, no Bairro Ruibarbo, denominada Gleba 3-B, =
sem benfeitorias, com a área de 9.56.83 has. ou seja 3.953 al
queires de terras, que assim se descreve: Começa no marco 47,
num ponto em comum assinalado no mapa na margem direita do --
Córrego Ruibarbo e divisa com a Gleba 1-A, de onde segue com
o rumo 58º34'SE, numa distância de 345,46 m divisando com a
referida Gleba, até o marco 53, daí deflete a direita e toma
o rumo 22º11'SW, numa distância de 85,16m, divisando com a --
Gleba 1-B, até o marco 52; daí segue o rumo 22º11'SW, numa --
distância de 108,56 m, divisando com a Gleba 2-A, até o marco
51, daí deflete a direita e toma o rumo 24º15'SW, numa distân
cia de 196,00 m divisando com a mesma Gleba, até o marco 50; --
daí deflete a direita e toma o rumo 84º36'SW numa distância =
de 128,15 m, divisando com a Gleba 2-B, até o marco 49, daí =
segue o rumo 84º36'SW, numa distância de 62,41m, divisando --
com a Gleba 3-A até o marco 49; daí deflete a direita e toma
o rumo 18º07'NE, numa distância de 374,75 m, divisando com a
mesma Gleba, até o marco 48 A situada na nascente do Corrego-
Ruibarbo; daí desce margeando o referido Corrego até o marco
inicial de partida 47, fechando o perímetro. PROPRIETÁRIOS:--
Isolina de Souza Freitas Targa, do lar, RG.10.477.113-SP e s/
m. Riciere Targa, encarregado de fiscalização, RG.4.822.362-SP
portadores do CPF.123.643.398/04, brasileiros, domiciliados e
residentes em Atibaia-SP, e Nilda de Souza Freitas, do lar, =
solteira, maior, RG.4.752.156-SP., CPF.538.477.388-34, brasi-
leira, domiciliada e residente nesta cidade. TÍTULO: Matricu-
la nº 4626 deste mesmo Registro de Imóveis. O Oficial Maior =
(Bel. Aloisio Bueno).-

R. 1/5.634 = Bariri, 28 de junho de 1983. TRANSMITENTES:-Iso-
lina de Souza Freitas Targa e s/m. Riciere Targa
supra qualificados. ADQUIRENTE:- Nilda de Souza Freitas, su-
pra qualificados. TÍTULO: Divisão Amigável. FORMA DO TÍTULO:-
Escritura pública de 10/06/83, das notas do 2º Cart. local, =
Lº260, fls.247/249. VALOR:- CR\$2.000.000,00 (dois milhões de
cruzeiros). AQUISIÇÃO:- A totalidade do imóvel supra matricula
do. O Oficial Maior (Bel. Aloisio Bueno). D. \$9.900,00. Est
\$1.980,00-Aps.1980,00-R\$11726.-

----- continua no verso -----

Av. 2/5.634 = Conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Ru-
ral (CCIR) exercício 1995, que fica arquivado=
neste Reg. de Imoveis, o imóvel objeto da presente matrícula=
está cadastrado atualmente no Incra sob nº 622079.004 197.8.,
Area total:- 9,5 ha; Mód.Rural:- 50,0; Nº de Mod.rurais:-0,19;
Mod.Fiscal:-16,0; Nº Mod.Fiscais:-0,59; Fração Min.Parcelamen-
to:-2,0.-----
Bariri, 27/08/1996. O Oficial (Bel.Aloisio Bueno).-

Av. 3/5.634 = Conforme cópia autenticada da certidão de casa-
mento expedida pelo Cartório de Registro Civil-
de Bariri, que fica arquivada neste Registro de Imoveis, a -
proprietaria NILDA DE SOUZA FREITAS, se casou com FRAN-
CISCO JOSÉ PEREIRA, filho de João Alves Pereira e de Maria de
Paula Pereira, pelo regime da comunhão parcial de bens, após-
a vigência da Lei 6.515/77, passando a mulher a assinar NILDA
DE SOUZA FREITAS PEREIRA.-----
Bariri, 27/08/1996. O Oficial (Bel.Aloisio Bueno).-

R. 4/5.634 = Nos termos da escritura pública de venda e com-
pra, lavrada em 12 de dezembro de 1995, no Ser-
viço Notarial desta cidade de Bariri, livro 330, fl. 196/197;
NILDA DE SOUZA FREITAS PEREIRA e seu marido FRANCISCO JOSÉ =
PEREIRA., func.público municipal, RG.4.209.856-SP., CPF.074.8
60.998-96, já qualificados, transmitiram por venda, à AIRTON=
ULISSES CRUZ, funcionario público municipal, RG.nº 11.506.552
SP., CPF.nº 960.260.148-53, casado pelo regime da comunhão par-
cial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com IVETE VARGAS -
CRUZ, professora, RG.11.506.560-SP., CPF.nº 075.323.328-29, =
brasileiros, residentes e domiciliados no municipio de Itaju-
SP., O IMOVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA, pelo valor de R\$
13.565,00.-----
Bariri, 27/08/1996. O Oficial (Bel.Aloisio Bueno).-

R. 05/5.634 = Nos termos da Cédula Rural Pignoraticia e Hipo-
tecária nº 970031965, emitida aos 22 de setem-
bro de 1997 na cidade de Itaju-SP., DEVEDORES: AIRTON ULISSES
CRUZ e sua mulher IVETE VARGAS CRUZ, já qualificados, dão ao
CREDOR: NOSSA CAIXA NOSSO BANCO S/A, agencia 0491.0 - Itaju =

----- continua na ficha 02 -----

MATRÍCULA

5.634

FICHA

02

Bariri, 23 de setembro de 1997.-

EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula, para a garantia do pagamento da dívida no valor de R\$5.980,00 (cinco mil, novecentos e oitenta reais), com vencimento para o dia 12/06/98, aos juros a taxa de 9,50% a.a., calculados sobre a média dos saldos devedores diários e capitalizados no último dia útil do mes, no último dia útil do mes, no vencimento, liquidação da dívida e, demais cláusulas e condições constantes na referida Cédula, que fica arquivada neste Registro de Imóveis. A Cédula também foi registrada sob nº 7440, livro 3-D, Reg. Auxiliar desta Serventia. Bariri, 23/09/1997. O Oficial (Bel. Aloisio Bueno).

✓
R. 06/5.634 = Nos termos da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 97037488, emitida em 07 de outubro de 1997 na cidade de Itaju-SP., os DEVEDORES: AIRTON ULISSES CRUZ e sua mulher IVETE VARGAS CRUZ, já qualificados, deram a CREDOR:NOSSA CAIXA NOSSO BANCO S/A, agência 0491.0 da cidade de Itaju-SP., EM HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula, para a garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 3.240,00 (tres mil, duzentos e quarenta reais), com vencimento para o dia 05 de janeiro de 1999, aos juros a taxa efetiva de 9,50% ao ano, calculados sobre a média dos saldos devedores diários e capitalizados no último dia útil do mes, no vencimento, liquidação da dívida, utilizáveis de acordo com o firmado no título e demais cláusulas e condições constantes na referida cédula, que fica arquivada neste Registro de Imóveis. A Cédula também foi registrada sob nº 7460, livro 3-D, Reg. Auxiliar desta Serventia. Bariri, 09/10/1997. O Oficial (Bel. Aloisio Bueno).

✓
R. 07/5.634 = Nos termos da Cédula Rural Hipotecária nº 980107889, emitida aos 11 de novembro de 1998, na cidade de Itaju-SP., os DEVEDORES: AIRTON ULISSES CRUZ e a Outorga-Uxor: IVETE VARGAS CRUZ, já qualificados, deram a CREDORA: NOSSA CAIXA NOSSO BANCO S/A, também já qualificada., EM HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO GRAU e sem concorrência de terceiros, continua no verso

terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula, para a garantia do pagamento da dívida no valor de R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais), com vencimento para o dia 15 de dezembro de 2000, juros a taxa efetiva de 8,75% a.a., calculados sobre a média dos saldos devedores diários e capitalizados no último dia útil do mês, no vencimento, liquidação da dívida, utilizáveis de acordo com o firmado no título e demais cláusulas e condições constantes da referida cédula que fica arquivada nesta Reg. de Imóveis. A Cédula também foi registrada sob nº 7663, livro 3-D, Reg. Auxiliar desta Serventia.-----
Bariri, 17/11/1998. O Oficial (Bel. Aloísio Bueno).-

Av.08/5.634 = Conforme documentação que fica arquivada nesta Serventia, a credora hipotecária NOSSA CAIXA NOSSO BANCO S/A, teve sua razão social alterada para BANCO NOSSA CAIXA S/A.-----

Bariri, 23/11/2011 .O Oficial (Bel. Aloísio Bueno).-

Av.09/5.634 = A Conforme documentação que se encontra arquivada nesta Serventia, o BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ.nº 00.000.000/0001-91, é sucessor do BANCO NOSSA CAIXA S/A, CNPJ.nº 43.073.394/0001-10, em decorrência da incorporação societária aprovada pelas Assembléias Gerais de 30/11/2009.-----

Bariri, 23/11/2011 .O Oficial (Bel. Aloísio Bueno).-

Av.10/5.634 = A requerimento do credor hipotecário Banco do Brasil S/A, datado de 15 de novembro de 2011, apresentado em forma legal e que fica arquivado nesta Serventia, fica CANCELADA a hipoteca objeto do R.05 retro.-----

Bariri, 23/11/2011 .O Oficial (Bel. Aloísio Bueno).-

Av.11/5.634 = A requerimento do credor hipotecário Banco do Brasil S/A, datado de 18 de novembro de 2011, apresentado em forma legal e que fica arquivado nesta

= continua na ficha 03 =

MATRÍCULA

5.634

FICHA

03

REGISTRO DE IMÓVEIS - BARIRI - SP

CNPJ 51.496.289/0001-12

Bel. ALOÍSIO BUENO - DELEGADO REGISTRAL

Bariri, 23 de Novembro de 2011

Serventia, fica CANCELADA a hipoteca objeto do R.06 retro.

Bariri, 23/11/2011 .O Oficial (Bel. Aloísio Bueno).

Av.12/5.634 = A requerimento do credor hipotecário Banco do Brasil S/A, datado de 18 de novembro de 2011, apresentado em forma legal e que fica arquivado nesta Serventia, fica CANCELADA a hipoteca objeto do R.07 retro.

Bariri, 23/11/2011 .O Oficial (Bel. Aloísio Bueno).

Av.13/5.634 = Procedo a presente averbação para consignar que o proprietário AIRTON ULISSES CRUZ, faleceu aos 12/11/2011, conforme consta da cópia da certidão de Óbito, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade de Bariri-SP, anexa ao formal de partilha fl.08, que a seguir será registrado.-- Bariri, 01/08/2012 .O Subst. (João Marcos Candido).

VR.14/5.634 = Nos termos do Formal de Partilha, expedido em 02/07/2012, nos Autos de Arrolamento - Processo nº 062.01.2011.003894-5 - Ordem nº 1798/2011, do Juízo de Direito desta Comarca de Bariri-SP, assinado pelo MM. Juiz de Direito Dr. Leonardo Labriola Ferreira Menino, tendo a sentença que homologou a partilha, datada de 28/02/2012, transitado em julgado em 21/03/2012, dos bens deixado pelo falecimento de AIRTON ULISSES CRUZ (CPF.nº 960.260.148-53), cujo óbito se deu em 12/11/2011, o IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA, coube a viúva-meeira, IVETE VARGAS CRUZ, já qualificada; e aos herdeiros-filhos, ANTONIO CRUZ GUTIERREZ NETO, metalúrgico, RG.nº 28.878.527-7-SSP/SP, CPF.nº

=continua no verso=

MATRICULA

5.634

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

FICHA

03

VERSO

276.839.418-16; LETICIA VARGAS CRUZ, professora, RG.n° 33.593.445-6-SSP/SP, CPF.n° 300.315.118-56; LUIS GUSTAVO VARGAS CRUZ, analista de sistemas, RG.n° 40.472.358-SSP/SP, CPF.n° 328.078.298-80; e LARISSA VARGAS CRUZ, estudante, RG.n° 40.804.311-8-SSP/SP, CPF.n° 420.212.938-58, todos brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados na rua Candido da Silva Machado n° 83, na cidade de Itaju-SP, pelo valor de R\$ 126.975,84 (cento e vinte seis mil, novecentos e setenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos), na proporção de: 50% para a viúva-meeira, e 12,50% para cada um dos herdeiros-filhos.-V.herança R\$ 63.487,92/5-----
Bariri, 01/08/2012.O Subst. (João Marcos Candido).

Av.15/5.634 = Protocolo n° 90.632 de 06 de Dezembro de 2018. Conforme requerimento firmado nesta cidade de Bariri-SP, aos 03 de Dezembro de 2018, é procedida a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto da presente matrícula está inscrito, no Sistema Ambiental Paulista com o CAR - Cadastro Ambiental Rural, no SICAR-SP n° 35220000101893 e SICAR-Federal n° SP-3522000-6245E8401DF544CD9B4A18EBFCDEF11C, emitido em 03/12/2018, com protocolo n° 157216, contendo os seguintes dados: Propriedade, número de Itens: 1, Área calculada: 9,51ha; Área Total da propriedade: Área calculada: 9,51ha; Rio com até 3 metros de largura média, Numero de Itens: 1; Nascente: Numero de Itens, 1; Outros corpos d'agua: Numero de Itens, 1, Área Calculada, 0,04ha; Área total de App: Área Calculada, 1,11ha. Vegetação Nativa: Numero de Itens, 1, Área Calculada, 0,74ha; Uso consolidado: Numero de Itens, 1, Área Calculada, 0,38ha. Documentos arquivados nesta Serventia Registral.-----
Bariri, 19/12/2018.O Subst. (João Marcos Candido).

= continua na ficha 04 =

SOLICITADO POR: DAIANE SASSARRAO - CPF/CNPJ: ***.983.658-** DATA: 02/07/2025 15:18:02 - VALOR: R\$ 22,39

MATRÍCULA

5.634

FICHA

04

REGISTRO DE IMÓVEIS - BARIRI - SP

CNPJ 51.496.289/0001-12

JOÃO MARCOS CÂNDIDO - OFICIAL DESIGNADO

Bariri, 12 de Setembro de 2022.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.104-6

Av.16/5.634 = Protocolo n° 99.202 de 30 de Agosto de 2022. Conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR n° 49590308222 - Exercício 2022, procedo a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto da presente matrícula esta cadastrado atualmente no Incra n° 622.079.004.197-8. Área Total: 9,5683ha; Mod. Fiscal: 16,0000ha; N° Mod. Fiscais: 0,5980; Fração Min. Parc. 2,00ha. Denom. do Imóvel Rural: Sítio Santo Antonio do Pau Dalho - Nirf n° 0.754.882-6. Documento arquivado nesta Serventia.-----
Bariri,12/09/2022.Of.Designado (João Marcos Candido).-

R.17/5.634 = Protocolo n° 99.202 de 30 de Agosto de 2022. Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada aos 29 de Agosto de 2022, no Tabelião de Notas de Bariri-SP, livro 494, pgs. 319/321, os proprietários IVETE VARGAS CRUZ, ANTONIO CRUZ GUTIERREZ NETO, LETÍCIA VARGAS CRUZ, LUIS GUSTAVO VARGAS CRUZ, e LARISSA VARGAS CRUZ, já qualificados, transmitiram por venda, á CRAS AGROINDÚSTRIA LTDA, firma devidamente constituída, com sede na Estrada União e Indústria, n° 9153, Edifício Tangará, sala 213, bairro Itaipava, município de Petrópolis-RJ, inscrita no CNPJ/MF sob n° 14.777.639/0001-92, e registrada na JUCERJA- Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro-RJ sob NIRE 332.0915152-5, com sua 27ª Alteração Contratual da Empresa, consolidada, registrada sob n°00004661053 na mesma JUCERJA em sessão de 06/12/2021; O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA, pelo valor de R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais).-----
Bariri,12/09/2022.Of.Designado (João Marcos Candido).-

IDENTIFICAÇÃO CIB: 0.754.882-6

NOME DO IMÓVEL RURAL: CRAS - GLEBA 3-B MAT.5634

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Nome do Imóvel Rural: CRAS - GLEBA 3-B MAT.5634

Área Total do Imóvel: 9,5 ha

Código do Imóvel no Incra: 622079.004197-8

Tipo Logradouro: Estrada

Logradouro: RUI BARBO

Distrito: RUI BARBO

UF: SP

Município: Itaju

CEP: 17260-000

O contribuinte é: Pessoa Jurídica

O imóvel pertence a um condomínio? Não

Imóvel imune ou isento do ITR? Não

Esta declaração é retificadora? Não

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome Empresarial: CRAS AGROINDUSTRIA LTDA

CNPJ: 14.777.639/0001-92

Tipo Logradouro: Estrada

Logradouro: UNIAO E INDUSTRIA

Número: 9153

Complemento: ED TANGARA SL 213

Bairro: ITAIPAVA

UF: RJ

Município: Petrópolis

CEP: 25730-736

DDD/Telefone:

Nome do Representante Legal:

CPF do Repres. Legal: 087.036.087-60

RODRIGO STREVA CHITARELI



IDENTIFICAÇÃO CIB: 0.754.882-6
NOME DO IMÓVEL RURAL: CRAS - GLEBA 3-B MAT.5634

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL RURAL E DA ÁREA UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL E GRAU DE UTILIZAÇÃO E INFORMAÇÕES AMBIENTAIS

Distribuição da Área do Imóvel Rural	(Área em hectares)
01. Área Total do Imóvel	9,5
02. Área de Preservação Permanente	0,0
03. Área de Reserva Legal	0,0
04. Área de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)	0,0
05. Área de Interesse Ecológico	0,0
06. Área de Servidão Ambiental	0,0
07. Área Coberta por Florestas Nativas	0,0
08. Área Alagada de Reservatório de Usinas Hidrelétricas Autorizada pelo Poder Público	0,0
09. Área Tributável	9,5
10. Área Ocupada com Benfeitorias Úteis e Necessárias Destinadas à Atividade Rural	0,0
11. Área Aproveitável	9,5
Distribuição da Área Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
12. Área de Produtos Vegetais	9,5
13. Área em Descanso	0,0
14. Área de Reflorestamento (Essências Exóticas ou Nativas)	0,0
15. Área de Pastagem	0,0
16. Área de Exploração Extrativa	0,0
17. Área de Atividade Granjeira ou Aquícola	0,0
18. Área de Frustração de Safra ou Destruição de Pastagem por Calamidade Pública	0,0
19. Área Utilizada na Atividade Rural	9,5
Grau de Utilização (GU)	
20. GRAU DE UTILIZAÇÃO (%)	100,0
Informações Ambientais	
Número do Recibo do ADA 2024/Ibama	-
Número do CAR	-

DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA NÃO UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL

Distribuição da Área Não Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
21. Área com Demais Benfeitorias	0,0
22. Área de Mineração (jazida/mina)	0,0
23. Área Imprestável para a Atividade Rural não Declarada de Interesse Ecológico	0,0
24. Área Inexplorada	0,0
25. Outras Áreas	0,0
26. Área não Utilizada na Atividade Rural	0,0



IDENTIFICAÇÃO CIB: 0.754.882-6

NOME DO IMÓVEL RURAL: CRAS - GLEBA 3-B MAT.5634

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA E DO IMPOSTO E PARCELAMENTO

Cálculo do Valor da Terra Nua

01. Valor Total do Imóvel	R\$ 14.985.000,00
02. Valor das Construções, Instalações e Benfeitorias	R\$ 0,00
03. Valor das Culturas, Pastagens Cultivadas e Melhoradas e Florestas Plantadas	R\$ 2.500.000,00
04. Valor da Terra Nua	R\$ 12.485.000,00

Cálculo do Imposto

05. Valor da Terra Nua Tributável	R\$ 12.485.000,00
06. Alíquota (%)	0,03
07. Imposto Calculado	R\$ 3.745,50
08. Imposto Devido	R\$ 3.745,50

Parcelamento

09. Quantidade de Quotas	1
10. Valor da Quota ou da Quota Única	R\$ 3.745,50



RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2024

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Identificação CIB: 0.754.882-6			Área Total: 9,5 ha
Nome:	CRAS - GLEBA 3-B MAT.5634		
Endereço:	ESTRADA RUI BARBO		
Município:	ITAJU	UF: SP	CEP: 17260-000

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome:	CRAS AGROINDUSTRIA LTDA		
CNPJ:	14.777.639/0001-92		
Endereço:	ESTRADA UNIAO E INDUSTRIA		
Número:	9153	Complemento: ED TANGARA SL 213	
Bairro:	ITAIPAVA		
Município:	PETROPOLIS	UF: RJ	
CEP:	25730-736	Telefone:	

OUTRAS INFORMAÇÕES DA DECLARAÇÃO (Valores em R\$)

Declaração Retificadora:	Não	Valor da Terra Nua Tributável:	12.485.000,00
Imposto Calculado:	3.745,50	Imposto Devido:	3.745,50
Quantidade de Quotas:	1	Valor da Quota:	3.745,50

Declaração recebida via Internet JV
pelo Agente Receptor Serpro
em 14/09/2024 às 09:54:38
2829175774

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2024

CRAS AGROINDUSTRIA LTDA, inscrito(a) no CNPJ sob o nº 14.777.639/0001-92.
O NÚMERO DO RECIBO da DITR do exercício de 2024 apresentada em 14/09/2024, às 09:54:38, referente ao CIB 0.754.882-6,
é:

23.46.53.56.85.35

Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Guarde-o, pois ele será necessário caso deseje retificar esta declaração.



IDENTIFICAÇÃO CIB: 6.836.910-7

NOME DO IMÓVEL RURAL: CRAS BRASIL

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Nome do Imóvel Rural: CRAS BRASIL

Área Total do Imóvel: 2,0 ha

Código do Imóvel no Incra: 950190.869007-0

Tipo Logradouro: Outros

Logradouro: BAIRRO RUIBARBO

Distrito:

UF: SP

Município: Itaju

CEP: 17269-899

O contribuinte é: Pessoa Jurídica

O imóvel pertence a um condomínio? Não

Imóvel imune ou isento do ITR? Não

Esta declaração é retificadora? Não

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome Empresarial: CRAS AGROINDUSTRIA LTDA

CNPJ: 14.777.639/0001-92

Tipo Logradouro: Estrada

Logradouro: UNIAO E INDUSTRIA

Número: 9153

Complemento: ED. TANGARA

Bairro: ITAIPAVA

UF: RJ

Município: Petrópolis

CEP: 25730-736

DDD/Telefone:

Nome do Representante Legal:

RODRIGO CHITARELLI

CPF do Repres. Legal: 087.036.087-60



IDENTIFICAÇÃO CIB: 6.836.910-7
NOME DO IMÓVEL RURAL: CRAS BRASIL

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL RURAL E DA ÁREA UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL E GRAU DE UTILIZAÇÃO E INFORMAÇÕES AMBIENTAIS

Distribuição da Área do Imóvel Rural	(Área em hectares)
01. Área Total do Imóvel	2,0
02. Área de Preservação Permanente	0,0
03. Área de Reserva Legal	0,0
04. Área de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)	0,0
05. Área de Interesse Ecológico	0,0
06. Área de Servidão Ambiental	0,0
07. Área Coberta por Florestas Nativas	0,0
08. Área Alagada de Reservatório de Usinas Hidrelétricas Autorizada pelo Poder Público	0,0
09. Área Tributável	2,0
10. Área Ocupada com Benfeitorias Úteis e Necessárias Destinadas à Atividade Rural	2,0
11. Área Aproveitável	0,0
Distribuição da Área Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
12. Área de Produtos Vegetais	0,0
13. Área em Descanso	0,0
14. Área de Reflorestamento (Essências Exóticas ou Nativas)	0,0
15. Área de Pastagem	0,0
16. Área de Exploração Extrativa	0,0
17. Área de Atividade Granjeira ou Aquícola	0,0
18. Área de Frustração de Safra ou Destruição de Pastagem por Calamidade Pública	0,0
19. Área Utilizada na Atividade Rural	0,0
Grau de Utilização (GU)	
20. GRAU DE UTILIZAÇÃO (%)	100,0
Informações Ambientais	
Número do Recibo do ADA 2024/Ibama	-
Número do CAR	-

DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA NÃO UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL

Distribuição da Área Não Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
21. Área com Demais Benfeitorias	0,0
22. Área de Mineração (jazida/mina)	0,0
23. Área Imprestável para a Atividade Rural não Declarada de Interesse Ecológico	0,0
24. Área Inexplorada	0,0
25. Outras Áreas	0,0
26. Área não Utilizada na Atividade Rural	0,0

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA E DO IMPOSTO E PARCELAMENTO

Cálculo do Valor da Terra Nua

01. Valor Total do Imóvel	R\$ 12.500.000,00
02. Valor das Construções, Instalações e Benfeitorias	R\$ 11.500.000,00
03. Valor das Culturas, Pastagens Cultivadas e Melhoradas e Florestas Plantadas	R\$ 0,00
04. Valor da Terra Nua	R\$ 1.000.000,00

Cálculo do Imposto

05. Valor da Terra Nua Tributável	R\$ 1.000.000,00
06. Alíquota (%)	0,03
07. Imposto Calculado	R\$ 300,00
08. Imposto Devido	R\$ 300,00

Parcelamento

09. Quantidade de Quotas	1
10. Valor da Quota ou da Quota Única	R\$ 300,00

