

# PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Consoante a Lei 11.101/2005 e Lei Complementar 147/2014

**GRUPO QUEIROZ**

PROCESSO N° 5322221-96  
27ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GOIÂNIA (GO)  
11 de fevereiro de 2022

1. Nota de Abertura.....	3
1.1 Da tempestividade.....	3
2. Aspectos Organizacionais dos RECUPERANDOS.....	4
2.1. Definição da Atividade Empresarial dos RECUPERANDOS .....	4
2.3. Modelo de Gestão do Negócio .....	4
2.3.1. Controles Gerenciais.....	5
2.3.2. Políticas ambientais.....	5
2.4. Mercado .....	6
2.4.1. Principais produtos e serviços .....	6
2.4.2. Clientes .....	7
2.4.3. Principais fornecedores .....	8
2.4.4. Parâmetros de comercialização .....	8
2.6. Análise econômica do setor .....	9
2.6.3. Perspectivas do Agronegócio no Brasil e no Mundo.....	12
3. Plano de Recuperação Judicial .....	22
3.1. Os Motivos da Crise .....	22
3.2. Primeira relação de credores .....	23
3.3. Plano de Reestruturação Operacional.....	24
3.4. Plano de Reestruturação Financeira.....	25
3.4.1 Proposta de Pagamento aos Credores Sujeitos a Recuperação Judicial e Aderentes.....	25
4. Demonstração da viabilidade econômica (art. 53, II e III, LRF) .....	30
4.1 Premissas .....	30
5. Considerações finais .....	36
6. Conclusão .....	37

## 1. Nota de Abertura

O Grupo Queiroz, através das pessoas **(1ª) MARCELO FREITAS QUEIROZ**, pessoa física, brasileiro, casado, pecuarista, inscrito no CPF sob o nº 056.052.451-04, residente e domiciliado à Avenida 136, nº 445, Apt. 1.300, Edifício Solar Vila Boa, Setor Marista, Goiânia/GO; **(2ª) BERNADETE BORGES QUEIROZ**, pessoa física, brasileira, casada, pecuarista, inscrita no CPF sob o nº 717.623.961-49, residente e domiciliada à Avenida 136, nº 445, Apt. 1.300, Edifício Solar Vila Boa, Setor Marista, Goiânia/GO; e **(3ª) FERNANDO BORGES QUEIROZ**, pessoa física, brasileiro, casado, pecuarista, inscrito no CPF sob o nº 892.488.801-34, residente e domiciliado à Avenida 136, nº 445, Apt. 1.300, Edifício Solar Vila Boa, Setor Marista, Goiânia/GO– todos também com domicílio produtor rural sede na Rodovia BR-158, Km 81, Fazenda Santa Luzia I, S/N, Zona Rural, Santa Maria das Barreiras (PA), CEP: 68.565-000, integrantes do grupo econômico de fato, denominada doravante RECUPERANDOS, pelos motivos apresentados neste Plano de Recuperação Judicial, que passa a ser ora designado como “PLANO”, requereram a proteção legal da Recuperação Judicial em 28/06/2021, teve seu processamento deferido pelo Exmo. Juiz de Direito da 27ª Vara Cível da Comarca de Goiânia - GO, Dr. Romério do Carmo Cordeiro, processo nº 5322221-96, publicada no dia 13/12/2021.

Nos termos do artigo 53 da Lei 11.101/2005 – Lei de Recuperação de Empresas e Falências, doravante denominada “LRF”, os RECUPERANDOS apresentam seu PLANO com medidas de caráter administrativo, operacional, econômico-financeiro e jurídico, necessárias à superação da situação de crise econômico-financeira.

Convergindo para uma distribuição equilibrada do ônus da recuperação judicial, estão aqui pormenorizados os meios de recuperação a serem empregados, as condições para pagamento dos credores e as devidas demonstrações de viabilidade econômico-financeira, mantidas as premissas econômicas consideradas.

Atendendo ao disposto no inciso III do art. 53 da LRF, os RECUPERANDOS providenciaram juntada de laudo de avaliação dos bens e ativos.

### 1.1 Da tempestividade

Art. 53, Lei 11.101/2005. “O PLANO de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo **no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial**, sob pena de convalidação em falência”. (grifo nosso)

Data de publicação da decisão: 13/12/2021

Prazo 60 dias corridos: 12/02/2022

## **2. Aspectos Organizacionais dos RECUPERANDOS**

### **2.1. Definição da Atividade Empresarial dos RECUPERANDOS**

#### **2.1.1 – Inscrição Produtor Rural**

**- MARCELO FREITAS QUEIROZ**

Inscrição produtor rural: 15.765.083-9

**- BERNADETE BORGES QUEIROZ**

Inscrição produtor rural: 15.765.125-8

**- FERNANDO BORGES QUEIROZ**

Inscrição produtor rural: 15.765,236-0

### **2.3. Modelo de Gestão do Negócio**

O Grupo Queiroz exerce atualmente atividades agropecuárias e seguem o conceito de “Grupo Econômico”. O conceito de Grupo Econômico está associado ao conjunto de esforços para maximizar o lucro e a produtividade, diminuir os custos e, assim, garantir posição competitiva no mercado – é uma tendência dentro do cenário econômico brasileiro e mundial. Elas estão ligadas por laços familiares e com evidente interligação quanto a gestão.

Os devedores atuam em conjunto nas atividades econômicas que desenvolvem, além de pertencerem à mesma família. Possuem credores em comum, a mesma contabilidade, o mesmo setor financeiro, e se utilizam da mesma estrutura de gestão, o que justifica a união dos requerentes no polo ativo do processo de recuperação.

O principal gestor do grupo é o Sr. Fernando Borges Queiroz, que se dedica a administração das atividades agropecuárias, exercendo todas as funções de controle, organização e execução, tais como controle dos recebimentos, compras, negociações, decisões de investimentos, gestão operacional, entre outros. De toda forma, é importante ressaltar que os Srs. Marcelo Freitas Queiroz e Bernadete Borges Queiroz participam das tomadas de decisões dos negócios, porém por questões sérias de saúde do Sr. Marcelo, as tarefas diárias são concentradas no Sr. Fernando.

Ressalta-se também que todos os três estão na atividade agropecuária desde o início de suas respectivas carreiras profissionais, ou seja, desde aproximadamente os 18 (dezoito) anos de idade, visto ser uma profissão que vem de seus avós, passando de geração a geração.

### **2.3.1. Controles Gerenciais**

Em função de uma menor complexibilidade demandada às atividades profissionais em questão do Grupo, a principal ferramenta de controle utilizada pelos RECUPERANDOS são planilhas da plataforma Excel/Office.

### **2.3.2. Políticas ambientais**

Os RECUPERANDOS seguem rigorosamente a legislação ambiental vigente, que se aplica em suas atividades profissionais.

### **2.3.3. Histórico / Time Line**

- Os RECUPERANDOS tiveram suas atividades rurais iniciadas em 1973, com foco na atividade de pecuária – criação de bovinos.
- Em 2004 chegaram à criação de 21.000 (vinte e um mil) bois, em 3.600 (três mil e seiscentos) alqueires de terra no estado do Pará, sendo 2.800 alqueires de propriedade do Sr. Marcelo Freitas Queiroz e outros 800 alqueires de terceiros, em sistema de arrendamento.
- Por volta de 2004 ocorre surtos de febre aftosa, que resulta na restrição de importação de carnes por parte de diversos países. Esta ocorrência veio a prejudicar o preço da arroba (@) do gado e conseqüentemente as margens do negócio. Iniciando a demanda por capital de terceiros mais oneroso.
- Em 2007, preocupados com as baixas margens, decidem diversificar as atividades comerciais, passando a atuar também no setor imobiliário com a construção de casas em parceria com uma construtora de Redenção, no estado do Pará. O grupo se posicionava como investidores financeiros, enquanto a construtora dedicava-se a construção efetiva das unidades habitacionais. O primeiro empreendimento foi um sucesso, porém o seguinte começou a apresentar problemas.
- Em 2009, após discordância dos rumos da gestão do negócio (a construtora posteriormente buscou socorro na recuperação judicial), a parceria foi encerrada, obrigando o reconhecimento e internalização de prejuízo financeiro considerável.
- Os RECUPERANDOS voltaram, ainda em 2009, as atividades do agronegócio, porém em momento que o mercado passava por turbulências, com oscilações de preço de venda da arroba (@) e custos de produção crescentes, o que resultava em margens deficitárias, mesmo para agropecuaristas experientes.

- A partir de 2012, para saldar compromissos financeiros assumidos junto a instituições financeiras e agiotas, tendo como preocupação primária a manutenção do bom nome familiar no mercado, o grupo passou a vender parte das fazendas como forma de levantamento de capital para amortização de dívidas, reinvestimento, custeio da atividade e custeio familiar.
- Em 2015 a área própria já havia sido reduzida em um terço e o rebanho não ultrapassava sete mil cabeças. Várias dívidas foram saldadas naquele ano, porém a dificuldade de acesso ao custeio rural passou a ser uma realidade, em especial as linhas especiais com juros controlados pelo plano safra (entre 2015 e 2019 ocorreu redução de 25% no número de contratos de crédito rural no país).
- Em 2016 os RECUPERANDOS, buscando reestruturar o negócio familiar, realizaram parceria com outro pecuarista, onde obtiveram 4.000 (quatro mil) bezerros para recria, negociando em quantidade de arroba (@) para pagamento em 03 anos.
- Em 2017 os RECUPERANDOS não conseguiram mais honrar seus compromissos com as instituições financeiras e a parceria dos bezerros, que deveria ser liquidada em 2019, foi ser liquidada apenas em 2021.
- Com a crise financeira instalada, arrendaram parte da fazenda para produção soja, pois a falta de crédito e capital de giro passou a impossibilitar explorar todo o seu potencial. Sem alternativas decidiram reunir as últimas reservas para entrarem na agricultura, mais precisamente na safra de verão de soja e safrinha de milho, buscando ainda a proteção jurídica proporcionada pelo processo de recuperação judicial, no segundo semestre de 2021.

## **2.4. Mercado**

### **2.4.1. Principais produtos e serviços**

Os RECUPERANDOS atuaram ao longo dos anos com bastante ênfase no segmento da pecuária de corte, entretanto, diversas adversidades vieram se sucedendo ao longo de todos estes anos, resultando em perdas financeiras. Esse caminho penoso obrigou os RECUPERANDOS a avaliarem novos mercados, novas atividades profissionais e conseqüentemente a fazerem novos investimentos.

Atualmente, diante do cenário recuperacional, estimam sair da pecuária e passar para duas atividades do agronegócio:

- Plantio de lavoura de soja
- Plantio de lavoura de milho

Tal decisão, tem como principal embasamento os estudos e perspectivas de rentabilidade que os plantios de lavoura vem indicando, em especial o observado em lavoura conduzida por familiar próximo, o que permitiria uma melhor condição recuperacional do Grupo Queiroz e, conseqüentemente, a manutenção de suas atividades e o cumprimento de seus compromissos financeiros junto aos credores.

Estima-se os seguintes tamanhos de área plantada para os próximos anos:

Cultura	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3 e demais
<b>Soja (ha)</b>	700	900	1000	1000
<b>Milho (ha)</b>	-	300	400	500

Para complementar a renda do Grupo busca-se ainda interessados em arrendar cerca de 1.000 ha para cultura de soja, nas seguintes condições observadas na região: anos I e II sem custo, considerando o investimento envolvido, ano III 3 sacas de soja/ha, ano IV 4 sacas soja/ha e ano V 5 sacas de soja/ha.

#### 2.4.1.1. Etapas do cultivo de grãos

1. Cobertura do solo.
2. Adubação e correção do solo.
3. Semeadura da soja.
4. Manejo da lavoura.
5. Colheita

#### 2.4.2. Clientes

Considerando as linhas de atuação do Grupo Queiroz, seus clientes serão empresas que possuem base ou forte atuação no estado do Pará, o que permite uma melhor eficiência logística. Podemos citar os seguintes modelos de negócios compradores:

- Tradings de Grãos
- Crushings de Grãos
- Indústrias de médio e grande porte
- Armazéns de Grãos
- Confinamentos

### **2.4.3. Principais fornecedores**

O Grupo Queiroz tem significativo número de fornecedores já devidamente cadastrados e qualificados para atender as novas demandas neste período Recuperacional. São fornecedores especializados e com excelente reputação para fornecimento dos insumos e serviços necessários .

Vale a pena ressaltar ainda a expressiva disponibilidade de outros possíveis fornecedores, caso necessário, para estes segmentos, o que elimina qualquer tipo de dependência ou concentração, bem como também favorece a obtenção de melhores perspectivas negociais.

A exemplo da venda, as compras também seguem um princípio logístico, o que indica que os principais fornecedores ou denominados “preferenciais”, estejam situados principalmente no estado do Pará.

### **2.4.4. Parâmetros de comercialização**

#### **2.4.4.1. Políticas de compras**

Considerando a atual situação vivenciada pelos RECUPERANDOS, bem como a natureza das atividades propostas, as compras ocorrerão 60% na condição à vista - o custeio com calcário e adubo, que se referem a primeira etapa para o plantio da lavoura, ocorrerão necessariamente a vista, o que é uma praxe de mercado na região. Já em relação a outros insumos, tais como defensivos, sementes etc., haverá possibilidade de antecipação frente as lojas/distribuidoras fornecedores, com base na produção estimada, o que caracteriza uma política de compras a prazo.

#### **2.4.4.2. Políticas de vendas**

Para a lavoura de soja, as perspectivas de colheita são entre os meses de fevereiro a abril, com previsão de recebimentos no mês de maio. Para este segmento, normalmente se negocia/“trava” o preço 01 (um) ano antes com os seus compradores.

Para a lavoura de milho, as perspectivas de colheita são em agosto, com previsão de recebimento em setembro.

## 2.6. Análise econômica do setor

### 2.6.1 – Panorama

#### ➤ Agronegócio Brasileiro

- O Brasil é um dos maiores produtores de alimento do mundo, com potencial para ser o maior produtor mundial;
- Além do clima, o Brasil apresenta quantidade de água considerável e potencial de mais áreas agricultáveis (utilizamos apenas 7,3% dessas áreas);
- O agronegócio sozinho representa 26,6% do PIB brasileiro;
- Em relação ao PIB do agronegócio, 68% referem-se a agricultura, enquanto 32% para pecuária;
- Foram observadas produções recordes para a agricultura brasileira em 2020. As safras de algodão, soja e milho atingiram, respectivamente, 7,4 milhões de toneladas, 124,8 milhões de t e 102,6 milhões de t (crescimentos de 4,9%, 4,3% e 2,5%, respectivamente);
- O agronegócio movimenta em média 38% dos empregos do país;
- Em 2020, mais de 48% do que foi exportado pelo país é originário do agronegócio;
- Atualmente, o Brasil é o quarto maior exportador mundial de produtos agropecuários, atrás apenas da União Europeia, EUA e China;
- Atualmente o Brasil é o maior produtor de soja do mundo e o segundo maior produtor de carne bovina;

#### ➤ Efeitos da Crise no Setor Agropecuário

- Em julho em 2015, produtores rurais de todo país se queixaram de dificuldades para acessar os financiamentos para custeio com os juros controlados do Plano Safra 2015/16. A taxa foi fixada em 8,5% ao ano até junho do ano do seguinte, ante os 6,5% que vigoraram em 2014/15;
- Houve uma queda de 25% no número de contratos de crédito rural nos últimos cinco anos (*Fonte: Agência Senado 2019*);
- Milhares de produtores rurais do Brasil estão sofrendo com a falta de chuvas. Em alguns locais, a estiagem se arrasta desde o último trimestre de 2019, prejudicando a produção. A situação, que já seria desconfortável por si só, acabou sendo agravada com a pandemia de covid-19 e suas implicações no comércio de produtos agropecuários.
- A Pandemia do Coronavírus (Covid-19) no Brasil e no mundo vem desestabilizando todos os segmentos econômicos, impactando em altos custos de produção no agronegócio;
- Apesar de a cotação da arroba seguir em patamar recorde ao longo, as significativas altas nos valores do milho e do farelo de soja, importantes insumos da alimentação bovina, vêm prejudicando a relação de troca de pecuaristas.

## 2.6.2- Agronegócio brasileiro

Nos últimos 40 anos a produção agropecuária brasileira se desenvolveu de tal forma que o Brasil será o grande fornecedor de alimentos do futuro.

Temos, hoje, uma agricultura adaptada às regiões tropicais e uma legião de produtores rurais conscientes de suas responsabilidades com o meio ambiente aliadas à produção de alimentos. Essas pessoas compõem o setor produtivo mais moderno do mundo, que vem transformando a economia brasileira.

Produzindo cada vez mais, o Agro brasileiro reduziu drasticamente o preço da alimentação, melhorando a saúde e qualidade de vida da população urbana, liberando seu poder de compra para bens produzidos pela indústria e pelo setor de serviços.

Produzindo excedentes cada vez maiores, o agro expandiu suas vendas para o mundo, conquistou novos mercados, gerando superávits cambiais que libertam a economia brasileira.

O efeito transformador da revolução agrícola dos últimos 40 anos é certamente o fato mais importante da história econômica recente do Brasil e continua abrindo perspectivas para o desenvolvimento futuro do país.

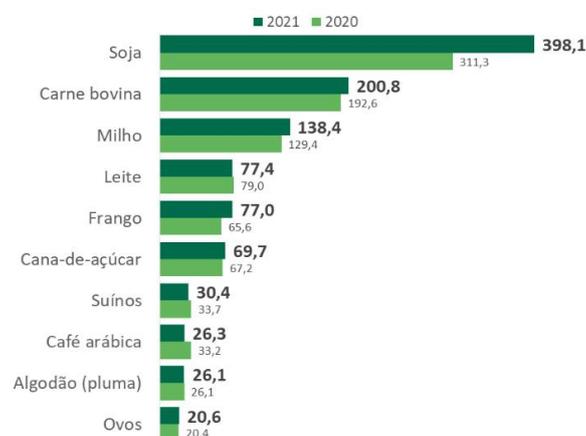
O agronegócio tem sido reconhecido como um vetor crucial do crescimento econômico brasileiro. Em 2020, a soma de bens e serviços gerados no agronegócio chegou a R\$ 1,98 trilhão ou 27% do PIB brasileiro. Dentre os segmentos, a maior parcela é do ramo agrícola, que corresponde a 70% desse valor (R\$ 1,38 trilhão), a pecuária corresponde a 30%, ou R\$ 602,3 bilhões. [1]

O valor bruto da produção (VBP) agropecuária alcançou R\$ 1,10 trilhão em 2020, dos quais R\$ 712,4 bilhões na produção agrícola e R\$ 391,3 no segmento pecuário. As estimativas e projeções mais recentes, apontam que o VBP em 2021 deve alcançar R\$ 1,20 trilhão em 2021, dos quais R\$ 792,0 bilhões na produção agrícola e R\$ 406,3 no segmento pecuário -, um incremento de 8,6% frente a 2020. [2]

Como revela a figura 1 a seguir, a soja (grãos) é o carro-chefe da produção agropecuária brasileira, responsável por aproximadamente R\$1,00 de cada R\$3,55 da produção do setor no Brasil. O segundo lugar no ranking do VBP da agropecuária brasileira é ocupado pela pecuária de corte, com R\$ 192,6 bilhões, em 2020. O terceiro maior VBP é o do milho, com R\$ 129,4 bilhões, seguido da

pecuária de leite (R\$ 79,0 bilhões) e da cana (R\$ 67,2 bilhões). O frango (R\$ 65,6 bilhões) aparece em sexto lugar, seguido do café R\$ 34,5 bilhões e da carne suína com R\$ 33,7 bilhões.

**Figura 1: Valor Bruto da Produção no Brasil em 2020 e 2021 (em R\$ bilhões)**



O setor absorve praticamente 1 de cada 3 trabalhadores brasileiros. Em 2015, de acordo com dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), 32,3% (30,5 milhões) do total de 94,4 milhões de trabalhadores brasileiros eram do agronegócio. Desses 30,5 milhões, 13 milhões (42,7%) desenvolviam atividades de agropecuária, 6,43 milhões (21,1%) no comércio agropecuário, 6,4 milhões (21%) nos agrosserviços e 4,64 milhões (15,2%) na agroindústria.

Quanto ao comércio internacional, 48% das exportações brasileiras, em 2020, foram de produtos do agronegócio. Também há forte contribuição do agronegócio para o desempenho da economia brasileira. Isso fica evidente na figura 2 a seguir que revela que desde 2010 o superávit comercial do agronegócio brasileiro tem mais que superado o déficit comercial dos demais setores da economia brasileira, e garantido sucessivos superávits à Balança Comercial Brasileira. [3]

**Figura 2: Saldo da Balança Comercial Brasileira de 2010 a 2020 (em US\$ bilhões)**



Apesar dos desafios contemporâneos nos mercados doméstico e internacional, os destinos e a diversidade de produtos exportados pelo agronegócio brasileiro aumentaram significativamente. Como apresentado na figura 3 a seguir, o Brasil é hoje o maior exportador de açúcar, café, suco de laranja, soja em grãos, carnes bovina e de frango; o terceiro maior de milho, e o quarto de carne suína. É também o maior produtor mundial de soja em grãos, café, suco de laranja e açúcar; o segundo de carnes bovina e terceiro de frango; e o terceiro na produção mundial de milho.

**Figura 3: Produção e Exportações Brasileiras no Ranking Mundial em 2020**



Atualmente, o Brasil é o quarto maior exportador mundial de produtos agropecuários, aproximadamente USD 100,7 bilhões, atrás apenas da União Europeia, EUA e China.

Além disso, até outubro de 2021 – comparativamente ao mesmo período do ano anterior -, o volume das exportações do agronegócio cresceu 20,6% e suas receitas em dólar 5,9%. Só para a China, o crescimento foi de 28% em volume, e 26% em receita.

Fonte: IBGE / Elaboração CNA.

### 2.6.3. Perspectivas do Agronegócio no Brasil e no Mundo

O agronegócio tem crescido exponencialmente, mesmo frente a crises e grandes desafios. No Brasil, esse setor é um dos líderes na retomada da economia, tendo em vista sua contribuição para o PIB do País.

Segundo um estudo do Ministério da Agricultura, divulgado em novembro de 2021, o valor bruto da produção (VBP) em 2022 será 4,4% superior ao de 2021. Sendo assim, o VBP será de R\$1,169 trilhão, em um cenário onde as regiões produtoras devem ter normalidade, clima favorável e preços atrativos.

O volume da produção também deve ser destaque no próximo ano, como mostra a Companhia Nacional de Abastecimento (Conab) no *1º Levantamento da Safra Grãos 2021/2022*. O documento, divulgado em outubro de 2021, aponta a previsão de uma safra de grãos recorde para o período: 288,61 milhões de toneladas. Se a expectativa se confirmar, representará um aumento de 14,2%, um marco histórico para a agricultura nacional.

Apesar disso, ainda é preciso avançar para atender a demandas cada vez maiores de alimentos, não só internas, mas externas. Afinal, a previsão é que até 2030, o mundo terá cerca de 9,7 milhões de pessoas, o que representa um crescimento de 25% em relação ao volume atual.

Nesse sentido, as expectativas são ainda maiores para o Brasil, que é um dos maiores produtores alimentícios do mundo. Para alcançar esse objetivo, o uso de tecnologias e a adoção de uma cultura *data driven* no campo são indispensáveis.

## Projeções

As perspectivas do agronegócio, tanto para o Brasil como para os países do mundo que são grandes produtores agropecuários são animadoras para os próximos 10 anos. O período 2021-2030 não verá um crescimento tão exuberante como o ocorrido entre 2011 e 2020, porque o consumo da China não crescerá nas mesmas proporções. Mas ainda assim, as empresas brasileiras do agronegócio podem se animar, embora haja também grandes desafios a serem superados.

A FAO (Agência das Nações Unidas para Agricultura e Alimentação) e a OCDE (Organização para Cooperação e Desenvolvimento Econômico), em seu relatório anual sobre as perspectivas agrícolas do período 2021-2030, apresentaram a previsão de que a produção agrícola sofrerá variações de preços em função dos acontecimentos climáticos, pragas e doenças animais e vegetais, alteração dos preços dos insumos e situação macroeconômica mundial.

### 2.6.4. A demanda mundial por commodities agrícolas até 2030

A demanda global por commodities agrícolas, incluindo as de uso não alimentar deverá crescer 1,2% ao ano até 2030. Esse crescimento é inferior à expansão média observada no período 2011-2020, que foi de 2,2% ao ano.

A razão disso é que a grande locomotiva econômica do mundo, a China, continuará importando muito, embora a taxa de crescimento anual dessa importação seja menor, 0,85%. A título de comparação, na década passada a importação de produtos do agronegócio do gigante asiático, e de outros países emergentes, aumentou em média 2,7% ao ano.

Uma outra questão são os biocombustíveis, cuja demanda até 2030 será menor do que foi entre 2011 e 2020, já que a indústria automobilística tem acelerado a substituição dos veículos movidos por motores à explosão por veículos elétricos, o que explica a Tesla, pioneira na fabricação desse tipo de veículo ter atingido o valor de mercado de 800 bilhões de dólares, superando não somente outras montadoras, como se tornando a empresa mais valiosa do mundo em janeiro de 2021.

Obviamente a substituição de toda a frota mundial de veículos movidos por motores à explosão por veículos elétricos ainda vai demorar muito para acontecer, por razões cuja explicação necessitaria de um outro artigo, bem mais extenso. Mas é uma tendência que está colocada.

### **O Comércio Internacional no fornecimento mundial de alimentos**

O comércio internacional continuará a ser crítico para a segurança alimentar global, nutrição, renda agrícola e combate à pobreza rural. No mundo, hoje, em média, aproximadamente 20% do que é consumido internamente é importado, e essa é uma tendência que irá se manter ou até aumentar. Os países da América Latina, por exemplo, exportarão 34% de sua produção agrícola em 2030.

### **A produção e consumo mundial de alimentos vão crescer de 2021 a 2030**

No mundo, espera-se que a disponibilidade de alimentos cresça 4% durante a próxima década, assim como o consumo de alimentos.

A alimentação terá também uma mudança qualitativa, especialmente nos países em desenvolvimento, influenciando positivamente as condições de saúde da população. Nesses países, onde a segurança alimentar muitas vezes é ou foi um problema, aumentará o consumo de proteína animal, especialmente carne bovina e de pesca.

Além da questão da qualidade da alimentação, a demanda mundial por alimentos também vai crescer porque a população mundial vai continuar crescendo, chegando a 8,5 bilhões de pessoas até 2030. E a boa notícia é que será possível produzir alimentos para todas essas pessoas de forma sustentável.

### **Como a produção mundial de alimentos irá aumentar**

O aumento de 4% da produção agrícola mundial previsto para 2030 acontecerá da seguinte maneira: 87% aumento da produtividade, 6% expansão do uso da terra e 7% do aumento da intensidade de cultivo.

A expansão na produção de carnes e peixes que garantirá o aumento no consumo dessas proteínas de origem animal será resultado de ganhos de produtividade. A ampliação do rebanho contribuirá significativamente para o crescimento da produção pecuária em economias emergentes e países de baixa renda.

### **O papel do Brasil no crescimento da produção de alimentos de 2021 a 2030**

O Brasil continuará sendo um dos principais fornecedores mundiais de alimentos, incluindo carne bovina, e tenderá a aumentar sua produção, mesmo com um ritmo menor do crescimento da demanda chinesa, ou até com a própria China qualificando novos fornecedores para diminuir sua dependência do Brasil.

Também, o Brasil continuará dominando o mercado mundial de soja, ao lado dos Estados Unidos. A produção brasileira poderá crescer 17% e as exportações aumentarão no mesmo ritmo. Até 2030, o Brasil deverá representar 50% das exportações totais de soja. A China importa mais de dois terços do total mundial.

### **O papel da América Latina no crescimento da produção de alimentos de 2021 a 2030**

A produção agrícola crescerá em toda a América Latina, mas o maior player do agronegócio na região continuará sendo o Brasil. A produção agrícola latino-americana crescerá 14% nos próximos dez anos, e valor líquido das exportações da região crescerá 31%, segundo os estudos. Mas esse crescimento, apesar de relevante, equivalerá a pouco mais da metade da taxa alcançada no período de 2011-2020.

Até 2030, a América Latina continuará a ampliar a sua participação no mercado mundial, sendo responsável por:

63% das exportações mundiais de soja,

56% das exportações de açúcar,

44% das exportações de pescado,

42% das exportações de carne bovina

33% das exportações de frangos.

### **A questão ambiental e a produção de alimentos.**

A maior questão que o agronegócio no mundo, e especialmente no Brasil, terá de lidar nos próximos anos é a questão do impacto ambiental da agropecuária. O aumento esperado da produção agrícola pode se dar sem desmatamento, visto que 87% dela virá do aumento da produtividade, e apenas 6% da expansão do uso da terra, o que é muito positivo quando se fala de alimentar um planeta que terá 8,5 bilhões de habitantes.

Entretanto, as emissões globais de gases de efeito estufa (GEE) provenientes da agropecuária deverão aumentar 4% nos próximos dez anos, com a pecuária respondendo com mais de 80% desse crescimento.

O desafio do agronegócio será tentar reduzir essas emissões onde for possível, e tentar compensá-las, por exemplo, plantando mais árvores ou ajudando a preservar a vegetação nativa, onde não for.

## 2.6.5 – Dados Sobre a Pecuária e as Culturas de Soja e Milho

### 2.6.5.1 - Pecuária

A pecuária no Brasil é um dos principais pilares econômicos. A prática consiste na criação de gado, seja bovino, suíno, ovinos ou equinos. Além disso, faz-se importante destacar sua relação com as agroindústrias, já que está diretamente relacionada à produção de laticínios e carnes para frigoríficos, por exemplo. Hoje, a criação de gado bovino é a atividade pecuária mais difundida, devido a sua utilidade ao homem, sobretudo com o fornecimento do meio de transporte, alimento, força de trabalho e couro.

No Brasil, podemos encontrar variadas espécies de gado de corte, são categorizadas pela avaliação de determinadas características, como fertilidade, origem, adaptação e peso. Assim, as espécies mais comuns criadas no país são: Nelore, Angus, Brahman, Brangus, Tabapuã.

Além do gado de corte, o gado de leite também representa parte importante da pecuária no Brasil. As principais espécies criadas são: Holandesa, Girolando, Jersey, Zebu Leiteiras, Pardo Suíço.

#### ➤ Série Histórica do Preço da Arroba Boi

Ano	Boi gordo (nominal)		Boi gordo (corrigido)	
	R\$ / @	Var.	R\$ / @	Var.
2010	R\$ 77,7	-	R\$ 198,9	-
2011	R\$100,1	28,9%	R\$232,2	16,7%
2012	R\$95,2	-4,9%	R\$212,3	-8,5%
2013	R\$98,4	3,4%	R\$204,4	-3,7%
2014	R\$120,8	22,7%	R\$234,9	14,9%
2015	R\$145,9	20,7%	R\$272,6	16,1%
2016	R\$154,5	5,9%	R\$259,2	-4,9%
2017	R\$139,7	-9,6%	R\$226,4	-12,7%
2018	R\$143,1	2,4%	R\$227,5	0,5%
2019	R\$152,6	6,6%	R\$225,4	-0,9%
2020	R\$200,2	31,2%	R\$276,3	22,6%
2021	R\$ 307,1	53,4%	R\$ 322,1	16,6%

### 2.6.5.2 - Soja

Nas últimas décadas, a cadeia produtiva da soja, tanto no Brasil quanto no mundo, tem apresentado um crescimento contínuo e diferenciado, que pode ser atribuído a fatores que afetam diversos aspectos, sobretudo aqueles de natureza tecnológica e mercadológica. De um lado, existem elos da cadeia produtiva que nutrem o sojicultor com as soluções tecnológicas necessárias para a prática produtiva, de outro, os segmentos que estabelecem canais comerciais fundamentais para o funcionamento e desenvolvimento do mercado da commodity.

#### ➤ Séries históricas

Área Plantada - Em mil hectares

PRODUTO	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22 Previsão (!)
SOJA	24.181,0	25.042,2	27.736,1	30.173,1	32.092,9	33.251,9	33.909,4	35.149,2	35.874,0	36.949,7	38.925,5	40.399,2

Produção - Em mil toneladas

PRODUTO	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22 Previsão (!)
SOJA	75.324,3	66.383,0	81.499,4	86.172,8	97.094,0	95.697,6	115.026,7	123.258,6	119.718,1	124.844,8	137.320,5	140.499,6

Fonte: Conab

Ano	Milho		Soja	
	R\$/sc.	Var.	R\$/sc.	Var.
2011	R\$29,8	-	R\$49,0	-
2012	R\$29,4	-1,5%	R\$69,1	41,0%
2013	R\$26,7	-9,1%	R\$69,0	-0,2%
2014	R\$26,5	-0,5%	R\$67,2	-2,5%
2015	R\$28,5	7,5%	R\$72,6	8,0%
2016	R\$44,0	54,2%	R\$81,4	12,0%
2017	R\$30,5	-30,7%	R\$71,3	-12,4%
2018	R\$38,5	26,0%	R\$84,3	18,3%
2019	R\$39,5	2,8%	R\$82,2	-2,5%
2020	R\$58,8	48,7%	R\$121,3	47,5%

Fonte: Cepea

### ➤ 2.6.5.3 - MILHO

O milho é a segunda maior cultura de importância na produção agrícola no Brasil, sendo superado apenas pela soja que lidera a produção de grãos no País. No início de seu cultivo, o milho era utilizado basicamente para a subsistência humana. Com o decorrer do tempo foi ganhando importância e transformou-se no principal insumo para a produção de aves e suínos, além de sua importância estratégica para a segurança alimentar do brasileiro ao longo das últimas décadas.

O Brasil já é o segundo maior exportador mundial de milho, superado apenas pelos Estados Unidos. O produto é reconhecido por sua boa qualidade e por garantir o abastecimento em vários países exatamente no período da entressafra dos EUA. Os principais países importadores do milho aqui produzido são o Vietnã, Irã, Coreia do Sul, Japão, Taiwan, Egito e Malásia.

### ➤ Series históricas

Série Histórica de Área Plantada - Em mil hectares

PRODUTO	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22 Previsão (!)
<b>MILHO TOTAL</b>	13.806,1	15.178,1	15.829,3	15.828,9	15.692,9	15.922,5	17.591,7	16.616,4	17.492,9	18.527,3	19.931,5	20.943,7
MILHO 1ª SAFRA	7.637,7	7.558,5	6.783,1	6.617,7	6.142,3	5.356,6	5.482,5	5.082,1	4.103,9	4.235,8	4.347,4	4.511,0
MILHO 2ª SAFRA	6.168,4	7.619,6	9.046,2	9.211,2	9.550,6	10.565,9	12.109,2	11.534,3	12.878,0	13.755,9	14.999,2	15.847,4
MILHO 3ª SAFRA									511,0	535,6	584,8	585,3

Série Histórica de Produção - Em mil toneladas

PRODUTO	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22 Previsão (!)
<b>MILHO TOTAL</b>	57.407,0	72.979,8	81.505,7	80.052,0	84.672,4	66.530,6	97.842,8	80.709,5	100.042,7	102.586,4	87.023,8	112.901,9
MILHO 1ª SAFRA	34.946,7	33.867,1	34.576,7	31.652,9	30.082,0	25.758,1	30.462,0	26.810,7	25.646,7	25.689,6	24.722,1	24.786,5
MILHO 2ª SAFRA	22.460,3	39.112,7	46.928,9	48.399,1	54.590,5	40.772,7	67.380,9	53.898,9	73.177,7	75.053,2	60.740,6	86.259,1
MILHO 3ª SAFRA									1.218,7	1.843,6	1.561,1	1.856,1

Fonte: Conab

## 2.6.6 - Fatores que desencadearam Crises no Setor do Agronegócio

### 2.6.6 .1- Dificuldades De Acesso Ao Crédito E/Ou Crédito Caro Nos Últimos Anos Para O Agronegócio

#### ➤ Ano 2015:

Em 2015, ocorreu a escassez de crédito, aumento nas taxas de juros e a disparada do dólar em relação ao real. Diante das dificuldades de acesso a novos financiamentos, produtores rurais atrasaram a compra de insumos para a próxima safra.

Levantamento realizado pelo Broadcast da Agência do Estado, com dados do Banco Central mostra que a queda de contratações para o custeio no primeiro quadrimestre de 2015 foi de 18,86% em comparação a igual período de 2014. O desempenho do crédito foi influenciado, entre

outros fatores, pela menor captação da poupança rural e por uma retração dos depósitos à vista – principais fontes para o financiamento do agronegócio.

Nos financiamentos que possuíam como fundo os depósitos à vista, o tombo foi de 23,4%, passando de 8,27 bilhões de reais para 6,34 bilhões de reais no período. De acordo com o Banco Central, esses valores foram contratados e são classificados como crédito aberto à disposição do tomador, o que não significa que eles foram totalmente concedidos. Ou seja, a liberação efetiva para o produtor na agência bancária pode ser ainda menor do que os dados revelam.

**Menos contratos** – O Banco do Brasil, instituição que detinha fatia em torno de 70% do mercado de crédito rural, os contratos chegaram ao menor nível para abril desde 2013, somando 2 bilhões de reais para custeio. Em abril de 2014, o custeio para agricultura e pecuária havia somado 3,79 bilhões de reais. Em abril, o BB detinha 66,65% dos contratos de custeio. A maior dificuldade do setor girava em torno dos recursos para o fim da safra, dinheiro classificado como pré-custeio e que é usado pelos agricultores para comprar insumos antes do início da safra agrícola.

**Custo elevado** – Segundo a Associação Brasileira dos Produtores de Milho (Abramilho), não existia linha de pré-custeio e as taxas de juros apresentada aos produtores foram contestadas pela entidade. O custo do crédito foi considerado demasiadamente elevado. Os custos de produção têm subido e esse câmbio, que é favorável para a venda do nosso produto, se continuar subindo, vai se tornar impeditivo para a compra do insumo. Por isso precisamos comprá-los o quanto antes.

Passado o período do pré-custeio de safra, marcado pela escassez de crédito "subsidiado" nos bancos, e recém-iniciada a nova temporada agrícola, em julho em 2015, produtores rurais de todo país já se queixaram de dificuldades para acessar os financiamentos para custeio com os juros controlados do Plano Safra 2015/16, ainda que os desembolsos tenham começado em ritmo forte. Essa taxa foi fixada em 8,5% ao ano até junho do ano do seguinte, ante os 6,5% que vigoraram em 2014/15.

#### **Ano 2017:**

O número de produtores brasileiros que tiveram acesso ao crédito rural diminuiu nas últimas três safras. Houve queda nos contratos em todas as linhas de financiamento, apesar de ter se mantido estável o volume de recursos disponibilizados pelo governo federal, por meio do Plano Agrícola e Pecuário (Plano Safra). Dados do Banco Central indicam que foram celebrados 2,60 milhões de contratos, em 2013/2014, enquanto, em 2017, caiu para 2,14 milhões, redução de 18,1%. O Plano Safra 2016/2017 destinou cerca de R\$ 160 bilhões em crédito rural para médios e grandes produtores entre 1º de julho de 2016 e 30 de junho de 2017.

A queda no número de contratos do Programa Nacional de Apoio ao Médio Produtor Rural (Pronamp), que financia investimentos e custeio de pequenos ou médios agricultores familiares chegou a 48%. Na safra 2013/2014, foram efetivados 2,81 milhões contratos, enquanto, em 2015/2016, o número caiu para 1,97 milhão ; boa parte firmados nas regiões Sul e Sudeste. As duas regiões utilizaram aproximadamente 64% de todo o volume do crédito rural disponível no país. O índice da região Centro-Oeste foi de 12,78%, e, nas regiões Nordeste e Norte, de 5,32% e 4,53%, respectivamente.

Também houve diminuição na quantidade de contratos efetivados por meio do Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar (Pronaf). A queda foi de 11% desde a safra 2013/2014; cerca de 100 mil contratos a menos no primeiro plantio do ano, que terminou em 30 de junho, com relação ao plantio passado. O Pronaf destinou R\$ 30 bilhões para a safra 2016/2017 da agricultura familiar. Desse total, foram utilizados R\$ 22,6 bilhões, cerca de 75% do valor de créditos disponíveis.

#### **Ano 2019:**

Em 2019, faltando pouco mais de um mês para o término da safra 2018/2019, ocorreu a suspensão dos pedidos de financiamentos junto ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social, o BNDES. Ao todo, seis linhas de créditos foram suspensas, incluindo recursos extras que já haviam sido disponibilizados anteriormente.

Esses acontecimentos, o anúncio oficial dos e a aprovação pelo Congresso de um projeto que libera dinheiro para a subvenção do Crédito Rural, deixaram produtores e entidades do setor Agro preocupados.

Apesar de ser um **direito garantido por lei** aos produtores e associações de produtores rurais, ainda existe uma **série de desafios a serem enfrentados para que o Crédito Rural se torne a ferramenta efetiva que nasceu para ser.**

O cumprimento desses desafios se torna ainda mais necessário no momento em que o Brasil já se configura como uma grande potência agrícola, com uma **produção anual de cerca de 230 milhões de grãos** e exportador de produtos e serviços para diversos países.

O Plano Safra, anunciado EM 2019, destinou R\$ 12,9 bilhões para o Pronaf Mais Alimentos. Nos últimos dois meses o governo, por meio do Conselho Monetário Nacional (CMN), remanejou mais de R\$ 1,8 bilhão para o programa.

Mas, até o fim de janeiro, apenas 61% desses recursos tinham sido contratados pelos pequenos agricultores.

#### **2.6.6 3 - Pandemia**

A Pandemia do novo Coronavírus (Covid-19) no Brasil e no mundo vem desestabilizando todos os segmentos econômicos, inclusive o de insumos agrícolas como fertilizantes e defensivos químicos. Apesar de ainda não haver escassez destes produtos, compras antecipadas podem fazer com que os preços destes insumos subam e até mesmo venham a faltar no mercado.

Hoje, o Brasil importa cerca de 80% de fertilizantes e defensivos, já que a oferta doméstica destes itens é incapaz de atender as necessidades do setor agrícola nacional. A China tem grande peso na produção mundial destes insumos e, mesmo que sua produção se destine, principalmente, a seu mercado interno, problemas de oferta, como os causados pela crise do Coronavírus, fazem com que haja busca no exterior, induzindo ao aumento de preços e prejudicando os produtores rurais brasileiros.

Alguns países estão com as atividades portuárias interrompidas. A Índia, por exemplo, grande consumidora de fertilizantes, passa por “lockdown”, congestionando as operações dos

portos. Já os Estados Unidos carregam os insumos para a próxima temporada normalmente. Quanto à China, grande exportadora de matérias-primas, por sua vez, a situação foi normalizada já em março/20 e, com isso, houve um desequilíbrio entre oferta e demanda mundial.

No Brasil, os preços médios da ureia e do MAP subiram, enquanto os do cloreto de potássio se mantiveram praticamente estáveis nos primeiros quatro meses de 2020. Segundo levantamento do Cepea, os valores da ureia acumularam **altas de 23% no Centro-Oeste** e 17% no Sul, no primeiro quadrimestre de 2020. No Centro-Oeste, o preço médio da ureia foi de R\$ 1.786,8/t no primeiro quadrimestre de 2020, com leve retração de 0,4% em relação ao mesmo período do ano passado. No Sul, o nitrogenado teve média de R\$ 1.702,6/t, retração de 4%.

O valor médio do MAP avançou 27% no Centro-Oeste e 24% no Sul, de janeiro a abril de 2020, com os preços médios desse período a R\$ 2.015,7/t na primeira região (14% mais barato frente ao mesmo período de 2019) e a R\$ 1.991,9 na segunda (13% inferior). Quanto ao cloreto de potássio (KCl), a elevação foi de 1,6% no Centro-Oeste, mas houve recuo de 1,1% no Sul. O preço médio da tonelada do KCl foi de R\$ 1.745,6 no Centro-Oeste e de R\$ 1.708,9 no Sul de janeiro a abril de 2020, sendo, respectivamente, 12% e 14% menores que os do mesmo período do ano anterior.

A desvalorização acumulada do Real frente ao dólar foi de 27% no primeiro quadrimestre. Em abril, a média da moeda norte-americana foi de R\$ 5,33, a maior, em termos reais, desde setembro de 2005. O enfraquecimento da moeda nacional neutralizou, em parte, a transmissão das quedas internacionais dos preços dos fertilizantes para os valores domésticos. O frete rodoviário para o transporte de fertilizantes entre Paranaguá (PR) e Sorriso (MT) foi de R\$ 250,6/t no primeiro quadrimestre de 2020, aumento de 6% em relação ao mesmo período do ano passado.

**No setor de defensivos agrícolas, os preços subiram no Centro-Oeste.** O herbicida glifosato 720, o fungicida Prothioconazol + Trifloxistrobina e os inseticidas metomil e Lambda cialotrina + tiametoxan se valorizaram 8,9%, 19%, 19,3% e 3,1%, respectivamente, no primeiro quadrimestre de 2020. Por outro lado, os valores dos mesmos produtos no Sul recuaram 5,5% para glifosato 720, 1,7% para o fungicida Prothioconazol + Trifloxistrobina, 5,1% para o inseticida metomil e 3,7% para o Lambda cialotrina + tiametoxan.

Os comportamentos distintos nas variações dos preços dos defensivos agrícolas são justificados pela forma de negociação entre agentes nas duas principais regiões produtoras de grãos. No Centro-Oeste, predominam duas modalidades de comercialização de insumos: a venda direta entre a multinacional e o produtor e a negociação entre as revendas e o produtor. No Sul, a modalidade mais comum é entre as cooperativas e o produtor.

Soja e milho respondem por boa parte da produção agrícola do País e, assim, as precificações dos insumos agrícolas são balizadas pela rentabilidade dessas atividades. Portanto, produtores ficam atentos ao desempenho econômico do Brasil, pois acabam comprando insumos agrícolas sob influência do setor de grãos e precisam vender no mercado interno. O baixo crescimento econômico que se arrasta desde os últimos anos retraiu o consumo doméstico e a renda. No momento em que a economia começava a engrenar, a pandemia interrompeu a retomada de crescimento. O receio é que a roda da produção acabe rompendo por falta de receita, visto que a venda de uma safra financia a próxima temporada. *(Fonte: Cepea 05/2020)*

#### **2.6.6.4 - Principais Fatores que Desencadearam a Crise no Setor de Pecuária**

A partir de 2014, o país viu-se imerso numa recessão econômica o que afetou negativamente seu Produto Interno Bruto (PIB). Em 2015 a economia teve um recuo de 3,8%, em 2016 de 3,6%, em 2017 de 1% e em 2018 de 1,1% (IBGE, 2019).

Diversos fatores políticos agravaram esta crise, como o escândalo de corrupção da Petrobrás em 2015 e o impeachment da presidente Dilma Rousseff em 2016. A Petrobrás teve elevados investimentos de recursos públicos, mas não teve a produtividade esperada (BBC Brasil, 2015). Assim sendo, o risco país aumentou e as ações começaram a cair, isso acabou afetando o mercado, elevando a taxa de juros e, conseqüentemente, reduzindo a produção e o consumo.

O agronegócio acabou sendo afetado diretamente, com o escândalo da operação “Carne Fraca” no ano 2017, no qual a Polícia Federal descobriu irregularidades de diversas empresas como JBS e BRF, como o pagamento de propinas a fiscais para a liberação de produtos sem a fiscalização sanitária necessária, incluindo carnes impróprias para o consumo.

A JBS uma das principais empresas envolvidas no escândalo tornou-se a maior empresa produtora de carne bovina do mundo, mas, mesmo utilizando-se de recursos públicos do BNDES envolveu-se com corrupção. Outra empresa afetada foi a BRF, a maior exportadora de frango do mundo, que foi investigada por apresentar irregularidades no frigorífico de Mineiros (Goiás), por uso de material impróprio na fabricação de alimentos.

### **3. Plano de Recuperação Judicial**

#### **3.1. Os Motivos da Crise**

Ao longo dos últimos anos, o Brasil passou por diversas crises econômicas e políticas de sua história. O Produto Interno Bruto (PIB) ficou três anos em recessão (2014-2017) e reduziu gradualmente em 2018.

Desde meados de 2015 o Grupo Queiroz, assim como os produtores rurais de todo o país, observou crescente dificuldade para acessar os financiamentos para custeio rural, em especial aqueles com juros controlados pelo plano safra. Entre aquele ano e 2019 ocorreu queda de 25% no número de contratos de crédito rural, de acordo com a Agência Senado.

A restrição ao crédito aliado a problemas de produtividade iniciados no verão de 2013/2014 desestabilizaram o fluxo de pagamento do Grupo. Naquele verão, devido às altas temperaturas e à falta de chuvas no Centro-Sul do Brasil, as carcaças colocadas no mercado em 2014 estavam mais leves. No Brasil, as vacas parem preferencialmente no “início das águas”, pois aproveitam a recuperação das pastagens. A seca afetou a qualidade e a quantidade de bezerros que entrariam no mercado em 2014, mantendo os preços elevados. Como essas vacas não se recuperaram do parto,

também tiveram taxa de “prenhez” menor, com baixa oferta de bezerras em 2015 e de boi em 2016.

O esperado para 2017 era a retomada da oferta dentro da normalidade e a maturação dos investimentos e retenções de fêmeas. Entretanto, o inesperado ficou por conta de uma sequência de fatos externos ao setor. Primeiro, um caso de corrupção da fiscalização sanitária abala a credibilidade deste serviço, gerando prejuízos tanto no mercado interno quanto no externo. Depois veio a “questão JBS/Temer”, que fez com que a maior indústria reduzisse drasticamente os abates. O excesso de oferta faz o preço da arroba cair bastante e, por outro lado, a falta de alternativas à carne brasileira eleva as cotações internacionais da carne bovina.

A consequência destas situações que são imprevisíveis ao momento da formação da lavoura e da bovinocultura, levam muitas vezes os agricultores e pecuaristas ao endividamento. Neste aspecto justamente por não ter domínio de todos os instrumentos e até mesmo conhecimento sobre seus direitos quando da impossibilidade financeira de realizar o pagamento do mútuo rural na data de vencimento, o Grupo tomou medidas equivocadas em renegociar financiamentos sem observância dos preceitos legais do crédito rural, elevando o montante a patamares comprometedores.

Muitas instituições financeiras ofereceram renegociações aos agricultores e pecuaristas fugindo dos juros pactuados nas cédulas rurais, aplicando taxas de juros comerciais, mantendo e ainda aumentando as garantias, sejam elas reais ou fidejussórias, já concedidas anteriormente. Todos estes fatores somados abalaram o caixa do Grupo Queiroz, iniciando os atrasos com fornecedores e parceiros financeiros, resultando na busca por crédito a qualquer preço.

Quando se pensava que a tempestade perfeita havia caído sobre o Grupo, vem o golpe de misericórdia – a pandemia causada pelo covid-19 no Brasil e no mundo desestabilizou todos os segmentos econômicos, inclusive o de insumos agropecuários, elevando os preços do milho, por exemplo, em mais de 100% desde março de 2020.

O reflexo já foi uma redução no abate em 2020, 8% inferior a 2019, conforme dados do IBGE. Ainda segundo o IBGE, o abate de 638,11 mil cabeças de bovinos a menos no segundo trimestre de 2020 em relação ao mesmo período do ano anterior foi impulsionado por reduções em 22 das 27 unidades da federação.

A crise impactou negativamente nas relações de compra e venda dos produtos agrícolas, bem como na capacidade de cumprimento das obrigações contratuais.

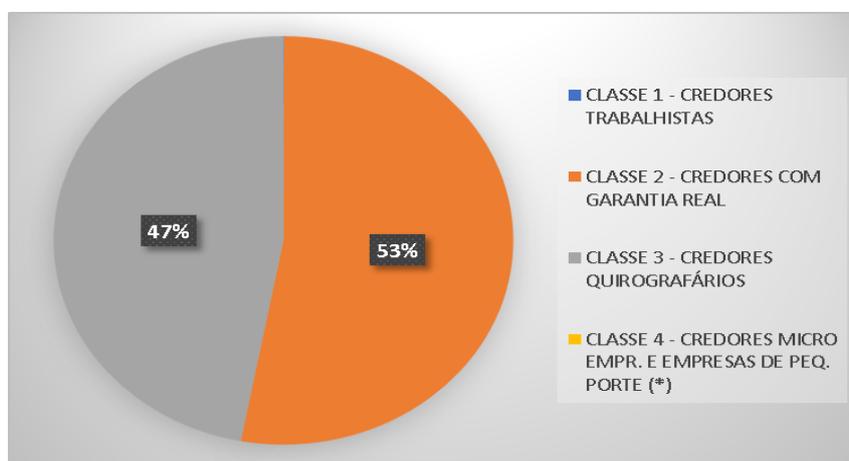
### **3.2. Primeira relação de credores**

A relação de credores encontra-se assim dividida:

Classe I – Credores Trabalhistas	Total de R\$ 8.643,43
Classe II – Credores com Garantia Real	Total de R\$ 10.291.339,82
Classe III – Credores Quirografários	Total de R\$ 9.141.200,14
Classe IV – Credores ME e EPP	Total de R\$ 0,00

**TOTAL GERAL R\$ 19.441.183,39**

### Gráfico de representatividade de cada classe perante o total das dívidas sujeitas a RJ



Esse quadro pode ser alterado com a apresentação da segunda relação de credores elaborada pelo Administrador Judicial ou, ainda, após julgadas possíveis impugnações ou habilitações retardatárias na publicação do Quadro Geral de Credores, como dita a Lei 11.101/2005.

Ocorrendo em qualquer momento a criação de classe de credores não prevista neste plano, através de decisão judicial, o credor desta nova classe, estará sujeito:

- Sendo credor classe IV as condições gerais de pagamento previstas para os credores da classe III (credores quirografários).

### 3.3. Plano de Reestruturação Operacional

Conciliantemente a este PLANO medidas de ajustes severas foram, estão e serão tomadas pelos RECUPERANDOS, em especial:

- Desenvolvimento de plano de contingência para futuras situações de crise.

- b) Migração da atividade pecuária para agricultura, objetivando a obtenção de melhores resultados financeiros para manutenção dos negócios e para saldar as dívidas junto aos credores.
- c) Mudanças na gestão de compras, concentrando maior parte do volume de aquisições com pagamento à vista, primeiramente em função de busca de melhores preços e pela própria imposição do mercado e setor de crédito para empresas que se encontram em Recuperação Judicial.
- d) Manter o formato e conceito de grupo, centralizando a gestão a fim de manter custos mais enxutos para suas operações.
- e) O Grupo Queiroz está passando por minuciosa revisão em seus processos buscando redução de custos fixos e variáveis, em possíveis margens existentes.

### **3.4. Plano de Reestruturação Financeira**

#### **3.4.1 Proposta de Pagamento aos Credores Sujeitos a Recuperação Judicial e Aderentes**

O PLANO tem como escopo:

- a) Preservar os RECUPERANDOS como unidade econômica geradora de empregos, tributos e riqueza, assegurando assim o exercício de sua função social e sustentável;
- b) Superar sua atual situação econômica e financeira, recuperando-se com isso o valor da empresa e de seus ativos; e
- c) Atender aos interesses de seus credores indicando as fontes dos recursos e o cronograma de pagamento.

Após análise da situação econômica e financeira no cenário de retomada, com os devidos ajustes operacionais realizados ou em andamento, considerando as possibilidades trazidas pelo artigo 50 da Lei 11.101/2005, os RECUPERANDOS se utilizarão em especial, mas não exclusivamente, dos seguintes meios de recuperação:

- Concessão de prazos e condições especiais de pagamento das obrigações vencidas e vincendas;
- Equalização de encargos financeiros; e
- Novação de dívidas.

### **3.4.1.1. Concessão de prazos e condições especiais de pagamento das obrigações vencidas e vincendas**

#### **CLASSE I**

O pagamento aos credores inscritos na Classe I ocorrerá em até 12 (doze) meses contados da data de publicação da decisão da homologação do PLANO.

Em face da capacidade de pagamento aqui apresentada e com fulcro no art. 47 da LRF, a aprovação do presente PLANO resulta no desconto de 100% (cem por cento), para créditos derivados da relação de trabalho sujeitos a RJ, se for o caso, de eventuais multas trabalhistas impostas pela justiça especializada, em especial as multas por inadimplemento de acordo trabalhista, a prevista em norma coletiva (CCT ou ACT) e as que aludem os artigos 467 e 477 da CLT.

Sobrevindo qualquer credor enquadrado como pertencente a esta classe, todos serão acomodados na proposta de pagamento prevista neste item, que atende a prerrogativa estabelecida pelo art. 54 da Lei 11.101/2005, quanto ao prazo de pagamento aos credores classe 1 (prazo não superior a um ano).

#### **CLASSE II**

Aos credores inscritos na Classe II o pagamento dos valores atualizados, nos termos do item 3.4.1.2."a", ocorrerá após aplicação de deságio equivalente a 33% (trinta e três por cento) sobre o valor devido, em 12 (doze) parcelas anuais, vencendo-se a primeira no terceiro mês de junho subsequente a data de publicação da decisão de homologação do PLANO.

#### **CLASSE III**

Condições gerais de pagamento: aos credores inscritos na Classe III, o pagamento dos valores atualizados nos termos do item 3.4.1.2."b", ocorrerá após aplicação de deságio equivalente a 60% (sessenta por cento) sobre o valor devido, em 20 (vinte) parcelas anuais, vencendo-se a primeira no terceiro mês de junho subsequente a data de publicação da decisão de homologação do PLANO.

Subclasse de fornecedores parceiros (§único art.67 LRF): considerando a) que o ciclo operacional dos RECUPERANDOS exige, para manutenção das condições comerciais, o crédito de seus fornecedores e financiadores; e b) que a interrupção no fornecimento do crédito pode representar a convolação em falência por inviabilidade operacional, criamos esta subclasse observando a similitude entre os credores e seus créditos. Todos os credores desta classe poderão aderir a esta subclasse desde que continuem a prover os RECUPERANDOS ao longo do período de cumprimento do PLANO. Aos credores aderentes a esta subclasse é disponibilizado a seguinte forma de pagamento:

- a) Após aplicação de deságio de 33% (trinta e três por cento) sobre o valor devido, atualizados por TR + 0,5% ao mês (juros devidos junto com as parcelas de principal), em 12 (doze) parcelas anuais, vencendo-se a primeira no terceiro mês de junho subsequente a data de publicação da decisão de homologação do PLANO.
- b) Em caso de descumprimento do Plano em até 30 (trinta) dias, a partir do inadimplemento e sobre o valor inadimplido serão exigidos:
  - i. Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor inadimplido;
  - ii. Multa de 2% (dois por cento) calculada e exigida nos pagamentos parciais, sobre os valores amortizados e na liquidação final, sobre o saldo devedor da dívida; e
  - iii. Em caso de descumprimento do Plano maior que 30 (trinta) dias deverá ser observado o art. 61, §1º, da LRF, quanto a convação da RJ em falência.
  - iv. A adesão a subclasse deverá ocorrer até a data da Assembleia Geral de Credores, podendo ocorrer durante o evento através de registro em ata.

**PARA TODAS AS CLASSES DE CREDITORES:** Os credores deverão informar no processo a conta corrente para depósito e indicar o respectivo evento para os RECUPERANDOS, sob pena de não ser efetuado o pagamento e não caracterizar o descumprimento do PLANO, considerando que o direito brasileiro adota a regra do pagamento quesível (art. 327 CC).

#### **3.4.1.2. Equalização de encargos financeiros**

Em face da necessidade de equalização dos encargos financeiros, todas as dívidas sujeitas ao presente Plano de Recuperação ou mesmo em caso de eventual crédito aderente ou posteriormente habilitado, estarão sujeitas a seguinte política de juros prefixados, salvo aos credores optantes pela subclasse de credor parceiro da classe III:

- a) **Credores Classe II:**
  - I. Juros: Os valores sofrerão reajuste a partir da data da publicação da homologação do PLANO por TR + 0,5% (meio por cento) ao mês e serão devidos juntamente com as parcelas de principal.
  - II. Inadimplemento: Até 30 (trinta) dias de atraso incidirá multa diária de 0,015% (quinze milésimos por cento) sobre o valor não pago, além dos encargos previstos no item I. Acima deste prazo a não liquidação da obrigação caracterizará o não cumprimento do presente PLANO, ensejando todas as consequências previstas na LRF.
- b) **Credores Classe III – condições gerais de pagamento:**
  - I. Juros: Os valores sofrerão reajuste a partir da data da publicação da homologação do PLANO por 3% (três por cento) ao ano e serão devidos juntamente com as parcelas de principal.

- II. Inadimplemento: Até 30 (trinta) dias de atraso incidirá multa diária de 0,015% (quinze milésimos por cento) sobre o valor não pago, além dos encargos previstos no item I. Acima deste prazo a não liquidação da obrigação caracterizará o não cumprimento do presente PLANO, ensejando todas as consequências previstas na LRF.

O prazo de 30 (trinta) dias estabelecido acima visa evitar que eventual atraso no pagamento de uma parcela se constitua em motivo draconiano para decretação de falência dos RECUPERANDOS. Referido zelo se justifica para que, no caso de um mero atraso, que pode ser causado por equívoco ou esquecimento, possa ser sanado, sem maiores consequências, permitindo a manutenção da sociedade empresária, na forma do art. 47 da LRF. Em face da necessidade de busca de razoabilidade e de proporcionalidade, o modelo trazido nas referidas disposições do PLANO, que prevê inclusive a perda de parte do bônus de adimplência na parcela atrasada, permite que seja sanada eventual situação, com solução que permita, ao mesmo tempo, a sobrevivência da empresa, a satisfação do crédito sujeito ao processo recuperacional, assim como a manutenção da fonte geradora de renda, empregos e tributos.

### **3.4.1.3. Essencialidade das máquinas financiadas pelo Banco CNH**

Foram acrescentadas na relação de credores as dívidas do Sr. Fernando Queiroz junto ao Banco CNH, não obstante as máquinas financiadas estarem alienadas fiduciariamente. Ocorre que tais máquinas são essenciais para o soerguimento do Grupo, consistindo na principal ferramenta de plantio, manutenção e colheita das lavouras de soja e milho, que representam 95% das receitas totais projetadas.

Do que depende do produtor rural o sucesso da lavoura está fundamentado no tripé assistência técnica x semente de qualidade x capacidade de produção. Capacidade de produção se materializa principalmente na disponibilidade tempestiva de equipamentos adequados para o plantio, trato e colheita.

Os equipamentos em questão são uma colheitadeira CR 6.80 New Holland, um trator Farmal 100 Case, Semeadora/adubadora Case e dois tratores Case Pumas com pulverizador. A disponibilidade de tais equipamentos foi premissa básica deste PLANO, uma vez que os conjuntos trator/semeadora-adubadora e trator/pulverizador são equipamentos fundamentais para o plantio e trato da lavoura, enquanto a Colheitadeira, que colhe por volta de 90ha de soja por dia, é o equipamento adequado para o plantio projetado de 1000 ha de soja e 500 ha de milho.

A indisponibilidade de tais equipamentos compromete todo o projeto de soerguimento do Grupo e, por óbvio, o cumprimento de suas obrigações junto ao conjunto de credores.

#### 4. Novação de dívidas

1. Este PLANO, consoante a Lei 11.101/2005, implica em novação objetiva e real dos créditos concursais, obrigando as RECUPERANDOS e todos os Credores a ele sujeitos, bem como os seus respectivos cessionários e sucessores a qualquer título.
2. A aprovação e homologação do PLANO, na forma da lei, implica que os credores, por consequência, não poderão ajuizar ou prosseguir com ações ou execuções judiciais contra os RECUPERANDOS e/ou seus coobrigados e/ou garantidores em geral, tais como, mas não se limitando a, avalistas e fiadores, relativas a créditos sujeitos ao presente processo de recuperação judicial ou aderentes, enquanto o PLANO estiver sendo cumprido. Todas as ações e execuções judiciais em curso contra os RECUPERANDOS e seus garantidores, relativas aos créditos sujeitos ao presente processo de recuperação judicial ou aderentes, serão extintas com o pleno cumprimento deste PLANO, implicando ainda na automática, irretratável e irrevogável liberação e desoneração de todos os coobrigados, garantidores solidários e subsidiários, por qualquer responsabilidade derivada de garantia fidejussória de qualquer espécie, inclusive, mas não somente, por força de aval e fiança.
3. Todos os credores concursais ou aderentes, por sua vez, com a novação ficam desde já obrigados, sob pena de responderem civilmente por prejuízos aos RECUPERANDOS, a cancelarem os protestos porventura efetuados pelo fato de não mais existir dívida mercantil ou de serviços não pagos, enquanto o PLANO estiver sendo cumprido. A manutenção dos protestos, além de colidir com a novação decorrente da aprovação do PLANO, causa indevida restrição ao crédito dos RECUPERANDOS.
4. Na ausência de providências dos credores, nos 60 (sessenta) dias subsequentes à homologação do PLANO de recuperação judicial, os credores reconhecem que o PLANO aprovado, acompanhado da decisão concessiva da recuperação judicial, será instrumento hábil para providenciar a baixa de todos os títulos de crédito e documentos de dívida, cujos fatos geradores sejam anteriores ao ajuizamento do pedido de recuperação judicial, podendo os RECUPERANDOS procederem à baixa dos protestos e compensar os custos a isso inerentes com créditos que tenham em face dos credores respectivos.
5. Os pagamentos efetuados na forma prevista no presente PLANO implicam em quitação plena, irrevogável e irretratável de todos os créditos nele contemplados, aí se incluindo não só o valor principal, mas juros, correção monetária, penalidades, indenizações, abatimentos e descontos obtidos com aprovação deste PLANO. Efetivada a quitação, esses credores não mais poderão reclamá-los contra os RECUPERANDOS e seus coobrigados.

## 4. Demonstração da viabilidade econômica (art. 53, II e III, LRF)

O estudo técnico elaborado por profissional habilitado desta assessoria (Leandro Reis Bernardes – CRA 4329/RD e equipe CORECON 152/D PJ e Eng<sup>a</sup>. Juliana Braga Mascarenhas, CREA 24905-DGO, Mestra em Agronomia pela École Supérieure d'Agricultures d'Angers, França ) demonstra a viabilidade econômica e financeira dos RECUPERANDOS, promovendo a preservação de sua função social e o estímulo à atividade econômica.

### 4.1 Premissas

As premissas assumidas na elaboração deste PLANO, fundamentadas nos documentos e informações fornecidos pelos RECUPERANDOS, são apresentadas como fatos certos, seguros e reais devidamente fundamentados no dia a dia operacional do Grupo e na legislação pertinente.

O PLANO foi elaborado levando em consideração que a forma de pagamento aos credores está diretamente relacionada à disponibilidade de recursos projetada ano a ano. Assim sendo, projetou-se o resultado financeiro da atividade e respectivo fluxo de caixa para os próximos anos, com a identificação dos volumes disponíveis de recursos para liquidação das dívidas dos RECUPERANDOS.

O racional da projeção econômica e financeira segue a seguinte ordem de apresentação - projeções de receitas, projeções de custos e consolidação do Fluxo de Caixa:

I. Receitas: iniciando a construção técnica da demonstração do fluxo de caixa projetado, partimos da projeção de faturamento com base na capacidade financeira de investimentos e aportes para custeio dos RECUPERANDOS quanto ao tamanho da área a ser planada, bem como considerando os períodos demandados para colheita e recebimento das safras de milho e soja.

Na lavoura de soja o plantio ocorre em meados de outubro, tendo a perspectiva de colheita entre os meses de fevereiro a abril, com previsão de recebimentos no mês de maio.

Na lavoura de milho o plantio ocorre em meados de fevereiro e março, tendo a perspectiva de colheita em agosto, com previsão de recebimentos em setembro.

O arrendamento da terra para plantio de soja, uma vez fixado em sacas de soja, segue a lógica de recebimento e comercialização acima discriminados para o produto soja.

Quadro de Receitas:

### ESTIMATIVA DE RECEITAS GLOBAIS

DISCRIMINAÇÃO	Ano 0-1	Ano 1-2	Ano 2-3	Ano 3-4	Ano 4-5	Ano 5-6
	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor
<b>LAVOURAS</b>						
Safras	0,00	7.535.000,00	9.813.333,33	11.391.666,67	11.391.666,67	11.391.666,67
Soja	0,00	4.900.000,00	6.300.000,00	7.000.000,00	7.000.000,00	7.000.000,00
Milho	0,00	2.635.000,00	3.513.333,33	4.391.666,67	4.391.666,67	4.391.666,67
<b>PESSOA FÍSICA - ATIVIDADE RURAL</b>						
ARRENDAMENTOS	0,00	0,00	435.000,00	580.000,00	725.000,00	725.000,00
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>0,00</b>	<b>7.535.000,00</b>	<b>10.248.333,33</b>	<b>11.971.666,67</b>	<b>12.116.666,67</b>	<b>12.116.666,67</b>

DISCRIMINAÇÃO	Ano 6-7	Ano 7-8	Ano 8-9	Ano 9-10	Ano 10-11	Ano 11-12 e demais
	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor
<b>LAVOURAS</b>						
Safras	11.391.666,67	11.391.666,67	11.391.666,67	11.391.666,67	11.391.666,67	11.391.666,67
Soja	7.000.000,00	7.000.000,00	7.000.000,00	7.000.000,00	7.000.000,00	7.000.000,00
Milho	4.391.666,67	4.391.666,67	4.391.666,67	4.391.666,67	4.391.666,67	4.391.666,67
<b>PESSOA FÍSICA - ATIVIDADE RURAL</b>						
ARRENDAMENTOS	725.000,00	725.000,00	725.000,00	725.000,00	725.000,00	725.000,00
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>12.116.666,67</b>	<b>12.116.666,67</b>	<b>12.116.666,67</b>	<b>12.116.666,67</b>	<b>12.116.666,67</b>	<b>12.116.666,67</b>

II. Custos: seguindo com nossas projeções, abrimos os custos variáveis e fixos, que são fundamentados a partir de medianas setoriais da região, lastreados por parâmetros de custos médios considerados por órgãos oficiais, como a CONAB, validados por pesquisa realizada pela Engenheira Agrônoma responsável pelo projeto. Não se prevê aumento gradativo dos custos fixos ao longo dos próximos anos, uma vez que há uma compensação na trava das receitas (preço de venda médio) para os referidos anos.

Quadro de projeção de custos fixos e variáveis:

**PROJEÇÃO DE CUSTOS FIXOS E VARIÁVEIS**

DISCRIMINAÇÃO	%	Ano 0-1	Ano 1-2	Ano 2-3	Ano 3-4	Ano 4-5	Ano 5-6
<b>Custos Fixos</b>							
Impostos Parcelados ou devidos							
Impostos sobre desconto de dívidas	34%	218.033,10	218.033,10	218.033,10	218.033,10	218.033,10	218.033,10
Outros Custos Operacionais		131.255,74	348.262,30	387.264,88	400.269,43	400.269,43	400.269,43
Pro Labore e encargos		399.600,00	399.600,00	799.200,00	799.200,00	799.200,00	799.200,00
Despesas Administrativas		131.405,54	178.539,08	208.942,52	224.794,53	224.794,53	224.794,53
<b>CUSTOS FIXOS MONETÁRIOS</b>		<b>880.294,39</b>	<b>1.144.434,48</b>	<b>1.613.440,50</b>	<b>1.642.297,06</b>	<b>1.642.297,06</b>	<b>1.642.297,06</b>
Depreciação / Exaustão		87.719,10	171.959,33	191.065,92	191.065,92	191.065,92	191.065,92
Amortização de Gastos Diferidos		-	-	-	-	-	-
<b>CUSTOS FIXOS NÃO MONETÁRIOS</b>		<b>87.719,10</b>	<b>171.959,33</b>	<b>191.065,92</b>	<b>191.065,92</b>	<b>191.065,92</b>	<b>191.065,92</b>
<b>CUSTOS FIXOS TOTAIS</b>		<b>968.013,49</b>	<b>1.316.393,81</b>	<b>1.804.506,42</b>	<b>1.833.362,98</b>	<b>1.833.362,98</b>	<b>1.833.362,98</b>
<b>Custos Variáveis:</b>							
Custos de Produção		4.380.184,81	6.285.990,20	7.340.098,29	7.493.151,09	7.493.151,09	7.493.151,09
Custos tributárias		69,87	139.090,80	162.203,94	162.203,94	162.203,94	162.203,94
<b>CUSTOS VARIÁVEIS TOTAIS</b>		<b>4.380.254,68</b>	<b>6.425.081,01</b>	<b>7.502.302,23</b>	<b>7.655.355,02</b>	<b>7.655.355,02</b>	<b>7.655.355,02</b>
<b>CUSTOS MONETÁRIOS TOTAIS</b>		<b>5.260.549,06</b>	<b>7.569.515,48</b>	<b>9.115.742,73</b>	<b>9.297.652,08</b>	<b>9.297.652,08</b>	<b>9.297.652,08</b>
<b>CUSTOS TOTAIS</b>		<b>5.348.268,16</b>	<b>7.741.474,81</b>	<b>9.306.808,65</b>	<b>9.488.718,00</b>	<b>9.488.718,00</b>	<b>9.488.718,00</b>

Observações:

- Custos monetários: referem-se a efetivos desenhos
- Custos não monetários: não há saída efetiva de caixa.

**PROJEÇÃO DE CUSTOS FIXOS E VARIÁVEIS**

DISCRIMINAÇÃO	%	Ano 6-7	Ano 7-8	Ano 8-9	Ano 9-10	Ano 10-11	Ano 12
<b>Custos Fixos</b>							
Impostos Parcelados ou devidos							
Impostos sobre desconto de dívidas	34%	218.033,10	218.033,10	218.033,10	218.033,10		
Outros Custos Operacionais		400.269,43	400.269,43	400.269,43	400.269,43	400.269,43	400.269,43
Pro Labore e encargos		799.200,00	799.200,00	799.200,00	799.200,00	799.200,00	799.200,00
Despesas Administrativas		224.794,53	224.794,53	224.794,53	224.794,53	224.794,53	224.794,53
<b>CUSTOS FIXOS MONETÁRIOS</b>		<b>1.642.297,06</b>	<b>1.642.297,06</b>	<b>1.642.297,06</b>	<b>1.642.297,06</b>	<b>1.424.263,96</b>	<b>1.424.263,96</b>
Depreciação / Exaustão		191.065,92	191.065,92	191.065,92	191.065,92	191.065,92	191.065,92
Amortização de Gastos Diferidos		-	-	-	-	-	-
<b>CUSTOS FIXOS NÃO MONETÁRIOS</b>		<b>191.065,92</b>	<b>191.065,92</b>	<b>191.065,92</b>	<b>191.065,92</b>	<b>191.065,92</b>	<b>191.065,92</b>
<b>CUSTOS FIXOS TOTAIS</b>		<b>1.833.362,98</b>	<b>1.833.362,98</b>	<b>1.833.362,98</b>	<b>1.833.362,98</b>	<b>1.615.329,88</b>	<b>1.615.329,88</b>
<b>Custos Variáveis:</b>							
Custos de Produção		7.493.151,09	7.493.151,09	7.493.151,09	7.493.151,09	7.493.151,09	7.493.151,09
Custos tributárias		162.203,94	162.203,94	162.203,94	162.203,94	162.203,94	162.203,94
<b>CUSTOS VARIÁVEIS TOTAIS</b>		<b>7.655.355,02</b>	<b>7.655.355,02</b>	<b>7.655.355,02</b>	<b>7.655.355,02</b>	<b>7.655.355,02</b>	<b>7.655.355,02</b>
<b>CUSTOS MONETÁRIOS TOTAIS</b>		<b>9.297.652,08</b>	<b>9.297.652,08</b>	<b>9.297.652,08</b>	<b>9.297.652,08</b>	<b>9.079.618,98</b>	<b>9.079.618,98</b>
<b>CUSTOS TOTAIS</b>		<b>9.488.718,00</b>	<b>9.488.718,00</b>	<b>9.488.718,00</b>	<b>9.488.718,00</b>	<b>9.270.684,90</b>	<b>9.270.684,90</b>

Observações:

- Custos monetários: referem-se a efetivos desenhos
- Custos não monetários: não há saída efetiva de caixa.

Projeção de 3 safras e safrinhas para a produção de milho e soja na fazenda Santa Luzia, em Rendimento - PA.

Cultura	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3 e seguintes
Soja (ha)	700	900	1000	1000
Milho (ha)	-	300	400	500

Coluna1	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Taxa de aumento para a venda da saca do milho e da soja	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Colun	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Taxa de inflação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Custo de produção por ha	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Soja	R\$ 5.433,30	R\$ 6.046,07	R\$ 6.036,86	R\$ 5.525,03
Milho	R\$ -	R\$ 5.712,78	R\$ 5.710,71	R\$ 5.709,48

Custo por Sa	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Soja	R\$ 108,67	R\$ 120,92	R\$ 120,74	R\$ 110,50
Milho	R\$ -	R\$ 55,28	R\$ 55,26	R\$ 55,25

Entrada e Saída	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Entrada (E)	R\$ -	R\$ 7.535.000,00	R\$ 9.813.333,33	R\$ 11.391.666,67
Venda da soja	R\$ -	R\$ 4.900.000,00	R\$ 6.300.000,00	R\$ 7.000.000,00
Venda do milho	R\$ -	R\$ 2.635.000,00	R\$ 3.513.333,33	R\$ 4.391.666,67
Saída (S)	R\$ 4.730.635,07	R\$ 7.123.841,71	R\$ 8.289.575,55	R\$ 8.484.659,90
Custo anual produção de soja	R\$ 3.445.033,24	R\$ 4.993.956,82	R\$ 5.589.350,34	R\$ 5.630.032,74
Custo anual produção de milho	R\$ 1.285.601,83	R\$ 2.129.884,90	R\$ 2.700.225,21	R\$ 2.854.627,16
Lucro Líquido (E-S)	<b>-R\$ 4.730.635,07</b>	<b>R\$ 411.158,29</b>	<b>R\$ 1.523.757,78</b>	<b>R\$ 2.907.006,76</b>

Coluna1	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Custo de produção	R\$ 4.380.184,81	R\$ 6.285.990,20	R\$ 7.340.098,29	R\$ 7.493.151,09
Custos tributários	R\$ 69,87	R\$ 139.090,80	R\$ 162.203,94	R\$ 162.203,94
Custos administrativos	R\$ 131.405,54	R\$ 178.539,08	R\$ 208.942,52	R\$ 224.794,53
Depreciação	R\$ 87.719,10	R\$ 171.959,33	R\$ 191.065,92	R\$ 191.065,92
Juros	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Amortização	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Outros custos	R\$ 131.255,74	R\$ 348.262,30	R\$ 387.264,88	R\$ 400.269,43

III. Fluxo de Caixa com cronograma de pagamento previsto no item 3.4.1: projetadas as receitas e os custos, inclusive com o cálculo e incidência dos impostos devidos, alcançamos o fluxo de caixa projetado.

Ao longo de todo o período projetado foi condição “*sine qua non*” que os saldos acumulados finais de caixa fossem positivos, confirmando a capacidade de recuperação da empresa e pagamento de suas obrigações dentro das hipóteses apresentadas no PLANO de forma líquida e certa.

Uma vez que não há como prever a exata data de realização da Assembleia Geral de Credores, o ano I corresponde aos doze primeiros meses posteriores a aprovação do PLANO.

Quadro de fluxo de caixa projetado:

**FLUXO DE CAIXA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

	Ano I	%	Ano II	%	Ano III	%	Ano IV	%	Ano V	%
Receitas Operacionais	-		7.535.000,00	100,00%	10.248.333,33	100,00%	11.971.666,67	100,00%	12.116.666,67	100,00%
a) Faturamento	-		7.535.000,00	100,00%	10.248.333,33	100,00%	11.971.666,67	100,00%	12.116.666,67	100,00%
d) Inadimplência (1%)				0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
(-) Custos e Despesas desembolsáveis	5.260.549,06		7.569.515,48	100,46%	9.115.742,73	88,95%	9.297.652,08	77,66%	9.297.652,08	76,73%
(=) EBITDA	(5.260.549,06)		(34.515,48)	-0,46%	1.132.590,61	11,05%	2.674.014,59	22,34%	2.819.014,59	23,27%
(-) Depreciações / Amortizações	87.719,10		171.959,33	2,28%	191.065,92	1,86%	191.065,92	1,60%	191.065,92	1,58%
(=) Lucro Operacional	(5.348.268,16)		(206.474,81)	-2,74%	941.524,69	9,19%	2.482.948,67	20,74%	2.627.948,67	21,69%
(-) Juros RJ	881.181,77		881.181,77	11,69%	856.441,73	8,36%	800.583,39	6,69%	741.660,11	6,12%
(=) Lucro tributável	(6.229.449,93)		(1.087.656,58)	-14,43%	85.082,96	0,83%	1.682.365,27	14,05%	1.886.288,56	15,57%
(=) Lucro Líquido	(6.229.449,93)		(1.087.656,58)	-14,43%	85.082,96	0,83%	1.682.365,27	14,05%	1.886.288,56	15,57%
<b>AJUSTES SOBRE O LUCRO</b>										
Estorno depreciação	87.719,10		171.959,33	2,28%	191.065,92	1,86%	191.065,92	1,60%	191.065,92	1,58%
CAPEX	0,00		0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Aporte inicial financiado	7.500.000,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
<b>FLUXO DE CAIXA LIVRE</b>	<b>1.358.269,17</b>		<b>(915.697,25)</b>		<b>276.148,88</b>		<b>1.873.431,19</b>		<b>2.077.354,48</b>	
Operações não sujeitas a RJ - Aporte									1.019.000,0000	
1 - TRABALHISTA - CLASSE 1	8.643,43									
2 - GARANTIA REAL - CLASSE 2					408.726,84		433.250,45		459.245,47	
2.1 - GOOD FAITH - CLASSE 2										
3 - QUIROGRAFÁRIOS - CLASSE 3					363.048,34		384.831,24		407.921,11	
<b>TOTAL DAS AMORTIZAÇÕES</b>	<b>8.643,43</b>		<b>-</b>		<b>771.775,17</b>		<b>818.081,68</b>		<b>1.886.166,58</b>	
<b>FLUXO DE CAIXA LIVRE APÓS AMORTIZAÇÕES</b>	<b>1.349.625,74</b>		<b>(915.697,25)</b>	<b>-12,15%</b>	<b>(495.626,30)</b>	<b>-4,84%</b>	<b>1.055.349,51</b>	<b>8,82%</b>	<b>191.187,89</b>	<b>1,58%</b>
<b>SALDO DE CAIXA</b>	<b>1.349.625,74</b>		<b>433.928,48</b>		<b>(61.697,81)</b>		<b>993.651,70</b>		<b>1.184.839,59</b>	
<b>NEC. DE CAPTAÇÃO DE FINANCIAMENTO</b>					<b>61.697,81</b>					
<b>DESEMBOLSO COM DÍVIDAS RJ</b>	<b>889.825,20</b>		<b>881.181,77</b>		<b>1.628.216,90</b>		<b>1.618.665,07</b>		<b>2.627.826,69</b>	

	Ano VI	%	Ano VII	%	Ano VIII	%	Ano IX	%	Ano X	%
Receitas Operacionais	12.116.666,67	100,00%	12.116.666,67	100,00%	12.116.666,67	100,00%	12.116.666,67	100,00%	12.116.666,67	100,00%
a) Faturamento	12.116.666,67	100,00%	12.116.666,67	100,00%	12.116.666,67	100,00%	12.116.666,67	100,00%	12.116.666,67	100,00%
d) Inadimplência (1%)		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
(-) Custos e Despesas desembolsáveis	9.297.652,08	76,73%	9.297.652,08	76,73%	9.297.652,08	76,73%	9.297.652,08	76,73%	9.297.652,08	76,73%
(=) EBITDA	2.819.014,59	23,27%	2.819.014,59	23,27%	2.819.014,59	23,27%	2.819.014,59	23,27%	2.819.014,59	23,27%
(-) Depreciações / Amortizações	191.065,92	1,58%	191.065,92	1,58%	191.065,92	1,58%	191.065,92	1,58%	191.065,92	1,58%
(=) Lucro Operacional	2.627.948,67	21,69%	2.627.948,67	21,69%	2.627.948,67	21,69%	2.627.948,67	21,69%	2.627.948,67	21,69%
(-) Juros RJ	679.496,58	5,61%	613.907,25	5,07%	544.695,68	4,50%	471.653,94	3,89%	394.561,89	3,26%
(=) Lucro tributável	1.948.452,08	16,08%	2.014.041,42	16,62%	2.083.252,98	17,19%	2.156.294,73	17,80%	2.233.386,78	18,43%
(=) Lucro Líquido	1.948.452,08	16,08%	2.014.041,42	16,62%	2.083.252,98	17,19%	2.156.294,73	17,80%	2.233.386,78	18,43%
<b>AJUSTES SOBRE O LUCRO</b>										
Estorno depreciação	191.065,92		191.065,92		191.065,92		191.065,92		191.065,92	
CAPEX	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Aporte inicial financiado	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
<b>FLUXO DE CAIXA LIVRE</b>	<b>2.139.518,00</b>		<b>2.205.107,34</b>		<b>2.274.318,90</b>		<b>2.347.360,65</b>		<b>2.424.452,70</b>	
Operações não sujeitas a RJ - Aporte	1.019.000,0000		1.019.000,0000		1.019.000,0000		1.019.000,0000		1.019.000,0000	
1 - TRABALHISTA - CLASSE 1										
2 - GARANTIA REAL - CLASSE 2	486.800,20		516.008,21		546.968,71		579.786,83		614.574,04	
2.1 - GOOD FAITH - CLASSE 2										
3 - QUIROGRAFÁRIOS - CLASSE 3	432.396,38		458.340,16		485.840,57		514.991,00		545.890,46	
TOTAL DAS AMORTIZAÇÕES	1.938.196,58		1.993.348,37		2.051.809,28		2.113.777,83		2.179.464,50	
<b>FLUXO DE CAIXA LIVRE APÓS AMORTIZAÇÕES</b>	<b>201.321,43</b>	<b>1,66%</b>	<b>211.758,96</b>	<b>1,75%</b>	<b>222.509,63</b>	<b>1,84%</b>	<b>233.582,81</b>	<b>1,93%</b>	<b>244.988,19</b>	<b>2,02%</b>
SALDO DE CAIXA	1.386.161,02		1.597.919,98		1.820.429,61		2.054.012,42		2.299.000,62	
NEC. DE CAPTAÇÃO DE FINANCIAMENTO										
<b>DESEMBOLSO COM DÍVIDAS RJ</b>	<b>2.617.693,16</b>		<b>2.607.255,62</b>		<b>2.596.504,96</b>		<b>2.585.431,77</b>		<b>2.574.026,39</b>	

	Ano XI	%	Ano XII	%	Ano XIII	%	Ano XIV	%	Ano XV	%
Receitas Operacionais	12.116.666,67	100,00%	12.116.666,67	100,00%	12.116.666,67	100,00%	12.116.666,67	100,00%	12.116.666,67	100,00%
a) Faturamento	12.116.666,67	100,00%	12.116.666,67	100,00%	12.116.666,67	100,00%	12.116.666,67	100,00%	12.116.666,67	100,00%
d) Inadimplência (1%)		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
(-) Custos e Despesas desembolsáveis	9.079.618,98	74,93%	9.079.618,98	74,93%	9.079.618,98	74,93%	9.079.618,98	74,93%	9.079.618,98	74,93%
(=) EBITDA	3.037.047,68	25,07%	3.037.047,68	25,07%	3.037.047,68	25,07%	3.037.047,68	25,07%	3.037.047,68	25,07%
(-) Depreciações / Amortizações	191.065,92	1,58%	191.065,92	1,58%	191.065,92	1,58%	191.065,92	1,58%	191.065,92	1,58%
(=) Lucro Operacional	2.845.981,76	23,49%	2.845.981,76	23,49%	2.845.981,76	23,49%	2.845.981,76	23,49%	2.845.981,76	23,49%
(-) Juros RJ	313.186,48	2,58%	227.280,97	1,88%	136.584,13	1,13%	46.765,76	0,39%	(0,00)	0,00%
(=) Lucro tributável	2.532.795,29	20,90%	2.618.700,80	21,61%	2.709.397,64	22,36%	2.799.216,00	23,10%	2.845.981,76	23,49%
(=) Lucro Líquido	2.532.795,29	20,90%	2.618.700,80	21,61%	2.709.397,64	22,36%	2.799.216,00	23,10%	2.845.981,76	23,49%
<b>AJUSTES SOBRE O LUCRO</b>										
Estorno depreciação	191.065,92		191.065,92		191.065,92		191.065,92		191.065,92	
CAPEX	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Aporte inicial financiado	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
<b>FLUXO DE CAIXA LIVRE</b>	<b>2.723.861,21</b>		<b>2.809.766,72</b>		<b>2.900.463,56</b>		<b>2.990.281,92</b>		<b>3.037.047,68</b>	
Operações não sujeitas a RJ - Aporte	1.019.000,0000		1.019.000,0000		1.019.000,0000		1.019.000,0000		1.019.000,0000	
1 - TRABALHISTA - CLASSE 1										
2 - GARANTIA REAL - CLASSE 2	651.448,48		690.535,39		731.967,51		775.885,56		0,00	
2.1 - GOOD FAITH - CLASSE 2										
3 - QUIROGRAFÁRIOS - CLASSE 3	578.643,89		613.362,53		650.164,28		689.174,13		0,00	
TOTAL DAS AMORTIZAÇÕES	2.249.092,37		2.322.897,91		2.401.131,79		2.484.059,70		0,00	
<b>FLUXO DE CAIXA LIVRE APÓS AMORTIZAÇÕES</b>	<b>474.768,83</b>	<b>3,92%</b>	<b>486.868,80</b>	<b>4,02%</b>	<b>499.331,77</b>	<b>4,12%</b>	<b>506.222,23</b>	<b>4,18%</b>	<b>3.037.047,68</b>	<b>25,07%</b>
SALDO DE CAIXA	2.773.769,45		3.260.638,25		3.759.970,02		4.266.192,25		7.303.239,93	
NEC. DE CAPTAÇÃO DE FINANCIAMENTO										
<b>DESEMBOLSO COM DÍVIDAS RJ</b>	<b>2.562.278,85</b>		<b>2.550.178,88</b>		<b>2.537.715,92</b>		<b>2.530.825,46</b>		<b>0,00</b>	

## 5. Considerações finais

1. Para todos os efeitos legais, considera-se como data da homologação judicial do presente PLANO a correspondente à publicação no diário oficial da decisão judicial proferida, pelo juízo da recuperação, que conceder a recuperação judicial.
2. Caso qualquer pagamento ou ato estiver programado, de acordo com o PLANO, para ser efetivado ou realizado em dia não útil, tais como sábados, domingos, feriados ou datas em que não haja expediente bancário na Comarca onde tramitam os autos da recuperação judicial, fica automaticamente prorrogado para o próximo dia útil o prazo para o pagamento ou prática do ato respectivo.
3. O PLANO poderá ser alterado a qualquer tempo após sua homologação judicial e antes de seu integral cumprimento, por iniciativa dos RECUPERANDOS, mediante a convocação de Assembleia Geral de Credores. Tais alterações dependerão da aprovação dos RECUPERANDOS e da maioria dos créditos presentes na Assembleia Geral de Credores, mediante a obtenção do quórum segundo art. 45 c/c o art.58, *caput* e § 1º, da Lei 11.101/2005.
4. Os credores poderão ceder seus créditos a outros credores ou a terceiros, à expressa aceitação pelos cessionários de que o crédito cedido está sujeito às condições do presente PLANO.
5. A aprovação desde PLANO autoriza a venda dos bens relacionados no laudo de avaliação de ativos juntado também nesta data, quando a razão for a necessária troca deles em face de sua obsolescência tecnológica, operacional ou funcional.
6. Este PLANO será considerado como descumprido na hipótese de o atraso no pagamento de quaisquer parcelas previstas não ser sanado no prazo de 30 (trinta) dias a contar da notificação dos RECUPERANDOS pelo respectivo credor.
7. O juízo da Recuperação judicial será o foro competente para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda deste PLANO, até o encerramento do processo de Recuperação Judicial. Posteriormente será, para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda deste PLANO, o da Comarca de Goiânia, Goiás.

## 6. Conclusão

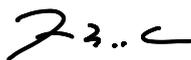
A Argumento Assessoria e Projetos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.347.265/0001-87 e CRA/GO 01450-PJ, contratada para elaboração do presente PLANO de Recuperação Judicial, alicerçada na análise setorial realizada, nas informações e premissas fornecidas pelos RECUPERANDOS, mantidas as projeções econômicas e financeiras, certifica que a aprovação do PLANO representa a continuidade dos RECUPERANDOS na atividade através da superação da crise financeira, retomada da rentabilidade e equalização de seu fluxo de caixa, garantindo ainda o pagamento dos credores sem riscos adicionais às relações originalmente estabelecidas antes do pedido de recuperação judicial.



- MARCELO FREITAS QUEIROZ

Goiânia, 11 de fevereiro de 2022.

- BERNADETE BORGES QUEIROZ



- FERNANDO BORGES QUEIROZ



Argumento Assessoria e Projetos Ltda.  
CRA/GO 01450-PJ

### Equipe Técnica

Hugo Alexandre Braga – Bacharel em Direito

Leandro Reis Bernardes – Administrador, CRA 4329 RD/GO

Júlia Braga Mascarenhas - Engenheira Agrônoma , CREA 24905-DGO.



**VENDA - ALUGUEL - AVALIAÇÃO**

**ROBERTO PEREIRA DA SILVA**

**CNAI – 13.444**

**CRECI – 4.190 12ª REGIÃO PA/AP**

**FONES: (94) 99154-4455 / 99122-8333**

**REDENÇÃO - PARÁ**

**Rua: 2 Nº 144, Setor: Vila Amorim E-mail: [robertoimoveis4190@gmail.com](mailto:robertoimoveis4190@gmail.com)**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE  
VALOR MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL**

**Proprietário:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Objeto:** Terreno Urbano – Matrícula número 7.412.

**Interessado:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Técnico Responsável:** Roberto Pereira da Silva.

CNAI – 13.444

**Data:** 08/02/2022.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Proprietário:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Objeto:** Terreno Urbano – Matrícula número 7.412.

**Data:** 08/02/2022.

**Técnico Responsável:** Roberto Pereira da Silva.

CNAI – 13.444

**Interessado:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Valor de avaliação do imóvel: R\$ 200.000,00 (DUZENTOS MIL REAIS).**

## Índice

1. INTRODUÇÃO.
2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.
3. VISTORIA.
4. MÉTODO AVALIATÓRIO.
5. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL.
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.
7. SITUAÇÃO DE MERCADO.
8. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS.
9. RESUMO.
10. CONCLUSÃO.
11. ENCERRAMENTO.



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4190 12ª REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.922-87

### 1 – INTRODUÇÃO:

Atendendo solicitação verbal de parte interessada, Sr. MARCELO DE FREITAS QUEIROZ, CPF/MF: 056.052.451-04, residente à Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, efetuamos vistoria in-loco com o objetivo de determinar o valor de mercado do imóvel descrito à seguir.

### 2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

**UM TERRENO URBANO**, constituído pelos lotes de números **dezesete (17) e dezoito (18)**, da quadra número **treze (13)**, 3º setor, Zona Urbana, setor Alto Paraná II, neste município e atual comarca de Redenção – Pará, com os seguintes limites e confrontações: frente para a Rua Nova Prata com trinta metros (30,00m), fundos para os lotes números 27 e 28 com trinta metros (30,00m), dividindo na lateral direita com o lote número 16 com trinta metros (30,00m), dividindo na lateral esquerda com o lote número 19 com trinta metros (30,00m). Perfazendo uma área total de: **novecentos metros quadrados (900,00m²)**. Imóvel Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a **Matrícula número 7.412**.

### 3 – VISTORIA:

Foi realizada a vistoria **in-loco** na área objeto em estudos, no dia 07/02/2022 às 10 horas e 40 minutos horário de Brasília, acompanhado do Sr. Marcelo de Freitas.

### 4 – MÉTODO AVALIATÓRIO:

A metodologia básica foi aplicada através do **MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO**, sendo que o nível de rigor adotado foi nos conforme que determinam os itens 6 e 7 da **NBR-5676 da ABNT**.

### 5 – CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

Trata-se de um terreno Urbano composto por 2 lotes.

### 6 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta ofertas significativas de terrenos com áreas de dimensão comparável ao imóvel avaliando. Verificou-se na região que as ofertas de terrenos são basicamente compostas por áreas numa faixa de 300,00m² a 900,00m².

### 7 – SITUAÇÃO DE MERCADO:

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

*Roberto Perreira da Silva*  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4 1501 12ª REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.922-87

## 8 – CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS:

Considerando a excelente localização do terreno objeto em estudos verificamos que a área apresenta uma topografia plana e pedologia bastante firme, o setor em que se localiza o imóvel, conta com infraestrutura urbana de rede de energia trifásica, rede de telefonia, rede de internet, coleta de lixo por parte do Município, e local de fácil acesso, cercado essencialmente de imóveis comerciais e residenciais, o imóvel da presente avaliação está inserido em uma região que apresenta uma constante valorização na comercialização dos seus imóveis.

## 9 - RESUMO:

Trata-se de um imóvel com uma excelente localização, frente para uma Rua com pavimentação asfáltica, Rua bastante movimentada, cercado de imóveis comerciais e residenciais, local de fácil acesso e próximo à Supermercados, Hospitais, Escolas, farmácias e do comércio em geral.

## 10 - CONCLUSÃO:

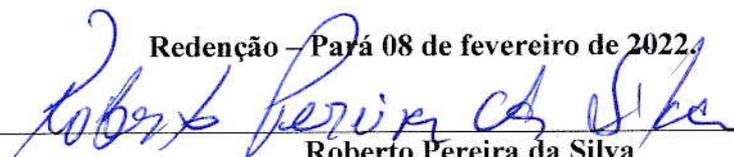
É do entender do Perito Avaliador que o valor para o imóvel avaliando, considerando sua excelente localização, o tamanho da área, sua posição, a quantidade de imóveis em ofertas e o mercado imobiliário atual, nesta cidade, **AVALIO-O** em:

<u>DISCRIMINAÇÃO</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor por Terreno</u>
<b>Imóvel: TERRENO URBANO SEM CONSTRUÇÃO</b>	<b>2</b>	<b>R\$ 100.000,00</b>
<b>TOTAL GLOBAL DO PATRIMÔNIO AVALIADO</b>		<b>R\$ 200.000,00</b>

Valor médio praticado atualmente na região por imóveis comparável à do imóvel avaliando é de aproximadamente **R\$ 100.000,00 (cem mil reais), por terreno.**

## 11 – ENCERRAMENTO:

O corpo deste laudo é composto por 10 páginas com suas descrições e anexos, todas de um só lado.

Redenção – Pará 08 de fevereiro de 2022.  
  
Roberto Pereira da Silva  
Técnico Responsável  
CNAI 13.444  
CRECI - 4.190 12ª REGIÃO PA/AP.

Nº 018246



## ANEXOS.

**Anexo – 01** – Declaração de Avaliação Mercadológica.

**Anexo – 02 e 03** – Cópia da certidão de registro do imóvel.– Matrícula número 7.412.

**Anexo – 04** – Carteira de Identidade Profissional do Perito Avaliador.

**Anexo – 05** – Certificados de Registro de Perito Avaliador Judicial e Avaliador Imobiliário.



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4190 12ª REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.922-87

**COFECI**  
**12ª Região – Pará**  
**DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

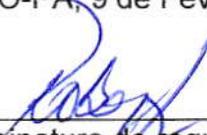
Nome do Corretor de Imóveis: Roberto Pereira da Silva, CPF nº 27098192287, RG nº 1745105 SSP/PA, CRECI nº 4190, Endereço: Rua Dois 144 Vila Amorim, Redenção-PA. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Terreno.

Por solicitação de:

Nome do Cliente: MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

REDENÇÃO-PA, 9 de Fevereiro de 2022



---

Assinatura do requerente

---

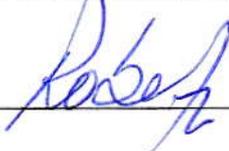
Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 018246



---

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 018246, 9 de Fevereiro de 2022



---

COMARCA DE REDENÇÃO - ESTADO DO PARÁ

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

7.412.-

FOLHA

001.-

O OFICIAL

DATA:- 08 de Outubro de 1.993.-

**IMÓVEL:-** UM TERRENO URBANO, constituído pelos LOTES N.ºS 17 e 18 DA QUADRA N.º 13, 3.º setor, zona urbana, Setor Alto Paraná II nesta cidade, com os seguintes limites e confrontações: frente para a Rua Nova Prata com 30,00m (trinta metros), fundos para os lotes n.ºs 27 e 28 com 30,00m (trinta metros), lateral direita com o lote n.º 16 com 30,00m (trinta metros), lateral esquerda com o lote n.º 19 com 30,00m (trinta metros), perfazendo uma área total de 900,00m<sup>2</sup>. (novecentos metros quadrados).-

**PROPRIETÁRIO:-** MUNICÍPIO DE REDENÇÃO, pessoa jurídica de direito Público Interno com sede e prefeitura nesta cidade.-

**REGISTRO ANTERIOR:-** M. 4.908 de Conceição do Araguaia.-

O OFICIAL:-

R.1/M. 7.412.- DATA:- 08 de Outubro de 1.993.-

Por Título Definitivo n.º 069, de 12 de Agosto de 1.993, do SEMOB da PMR, Lv. 001, fls. 069, o proprietário, MUNICÍPIO DE REDENÇÃO, transmitiu definitivamente, por venda a ALFREDINA NUNES NOLASCO, brasileira, maior, solteira, enfermeira, Rg. sob o n.º 749.302-9-SSP/PR e CPF 231.335.629-91 residente e domiciliada na cidade de São José dos Pinhais-PR, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de CR\$ 50,00, sem condições.-

O OFICIAL:-

R.2.M.7.412- Data:- 21 de Agosto de 2.000.-

Por escritura pública lavrada em 21 de agosto de 2.000, no Cartório do Único Ofício desta cidade e Comarca de Redenção, no livro 37-MP, folhas 283, em forma legal, o proprietário, ALFREDINA NUNES NOLASCO, já qualificada, transmitiu definitivamente por venda a JOSÉ MAURO SILVEIRA, brasileiro pecuarista, casado no regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei Federal 6.515/77, com ROSANGELA APARECIDA MINNITI SILVEIRA, portador da cédula de identidade R. de número 4.658.030-SSP-SP, inscrito no C.P.F./M.F. sob o número 744.574.388, residentes e domiciliados na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$1.405,00 (hum mil e quatrocentos e quinze reais), sem condições.-

OFICIAL:-

R - 3 - M - 7.412 - DATA:- 23 de outubro de 2.006.

Por escritura pública lavrada aos 18 de outubro de 2.006, no Único Serviço Notarial desta Comarca, no livro 56-MP, folhas 156, em forma legal, os proprietários, JOSÉ MAURO SILVEIRA, já qualificado, e sua mulher ROSÂNGELA APARECIDA MINNITI SILVEIRA, brasileira, assistente social, portadora da cédula de identidade R.G número 8.678.430-SSP-SP, inscrita no C.P.F/M.F sob número 247.766.098-51, transmitiram definitivamente por venda, a LUKAJU - AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, com sede a Rua Lafaiete, número 1182, apartamento 21, Centro, em Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, inscrita no C.N.P.J/M.F sob número 05.783.806/0001-17, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$19.000,00 (dezenove mil reais), sem condições.-

OFICIAL:-

R - 4 - M - 7.412 - DATA:- 20 de setembro de 2.007.-

Por escritura pública lavrada aos 10 de setembro de 2.007, no Único Serviço Notarial desta Comarca, no Livro 059, folhas 140, em forma legal, a proprietária, LUKAJU - AGROPECUARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, já qualificada, transmitiu definitivamente por venda, a MARCELO FREITAS QUEIROZ, brasileiro, pecuarista, portador da cédula de identidade R.G número 196.471-2ª VIA-SSP-GO, inscrito no C.P.F/M.F sob número 056.052.451-04, ca-

Roberto Pereira de Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 41911-12 REG PA/PA  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.922-87

sado no regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77 com **BERNADETE BORGES QUEIROZ**, residente e domiciliado nesta cidade, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais), incluindo outro imóvel sem condições.-

**OFICIAL:-**

Av - 5 - M - 7.412 Data:- 07 de dezembro de 2.017.-

Procedo a presente averbação, conforme Auto de Arresto e Avaliação, expedido pela 1ª Vara Cível desta Comarca, assinado por José Marcos de Araújo Silva, Oficial de Justiça, extraída dos autos (Processo número 0015779-34.2016.814.0045) de Ação de Execução de Título Extrajudicial, para ficar constando que, figura como exeqüente **SYNGENTA PROTEÇÃO DE CULTIVOS LTDA**, e como executado o proprietário **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, para ficar constando a existência do **ARRESTO**, sobre o imóvel objeto desta matrícula.-

**OFICIAL:-**

*[Handwritten signature]*

**CERTIDÃO  
CERTIFICO E DOU FÉ QUE  
CONSOANTE DISPÕE O ARTIGO 19  
§ 1º DA LEI 6.015/73, O CONTEÚDO  
DA PRESENTE CÓPIA, CONSISTE NO  
INTEIRO TEOR DO REGISTRO  
ARQUIVADO NESTA SERVENTIA**

**REDEÇÃO 12/09/19  
EM TEST. DA VERDADE E DOU FÉ**



*[Handwritten signature]*  
**Alexandre da Silva Romão  
Escrevente Autorizado  
CPF: 987.965.182-00**

*[Handwritten signature]*  
**Antônio Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
REI 14.191 - 12º REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.922-87**



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
SISTEMA COFECI/CRECI  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E  
IDENTIDADE PROFISSIONAL  
Exercício 2021

ROBERTO PEREIRA DA SILVA  
Corretor de Imóveis

CRECI-PA/AP 4190  
**CNAI 13444**



Assinatura do Portador  
APOS VENCIDO, VALIDO SO COMO IDENTIDADE CIVIL (Lei 6 206/75)

Validade: **15/04/2022**



**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
**CRECI 12ª Região/PA/AP**

Filiação: **JOCO PINTO DA SILVA**  
**EVA PEREIRA DA SILVA**



Naturalidade: **SCO LUIS. M. BELOS-GO**  
RG: **1745105 SSPPA/SSP/PA**

Data de Nascimento: **03/08/1969**  
CPF: **270.981.922-87**  
Data Inscrição CRECI: **27/12/2007**  
Data de Expedição: **11/02/2021**

Formação Específica:  
**Técnico em Transações Imobiliárias**



JACI MONTEIRO COLARES  
Presidente do CRECI 12ª Região - PA/AP



CARLOS MAGNO DOS SANTOS  
Diretor Secretário do CRECI

1ª VIA - IDENTIDADE CIVIL VALIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI Nº 6 206/07/05/1975)



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4190 - 12ª REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
CPF: 270.981.922-87



CRECI - 12ª REGIÃO

Serviço Público Federal

**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado do Pará/Amapá

## CERTIFICADO

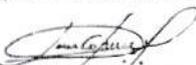
O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Pará/Amapá - 12ª Região concede o presente certificado a

**ROBERTO PEREIRA DA SILVA**

por ter concluído o Curso de Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 13/03/2017 e término de 30/03/2017, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito, Os prazos a respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial.

Pará/Amapá, 05 de abril de 2017.

Verifique a autenticidade do certificado em  
classroom.creci.org.br/validar com o código:  
4439-A919-507A-8A36-2BBF



João Monteiro Colares  
Presidente



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

**CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO**



O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis Nº 13444

**Roberto Pereira da Silva**

inscrito em 27/12/2007 no CRECI 12ª Região/PA-AP sob o nº 4.190 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.**

Habilitação Profissional:  
Técnico em Transações Imobiliárias  
Certificado de Avaliação Expedido por:  
CRECI 21ª REGIÃO / PB

Brasília (DF), 02 de dezembro de 2014.

**JOÃO TEODORO DA SILVA**  
Presidente



Assinatura do Avaliador

**SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL**  
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.



**Roberto Pereira da Silva**  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4 190 - 12ª REG PA/AP  
CNAI - 13 444  
CPF: 270 981 922-87



**VENDA - ALUGUEL - AVALIAÇÃO**

**ROBERTO PEREIRA DA SILVA**

**CNAI – 13.444**

**CRECI – 4.190 12ª REGIÃO PA/AP**

**FONES: (94) 99154-4455 / 99122-8333**

**REDENÇÃO - PARÁ**

**Rua: 2 Nº 144, Setor: Vila Amorim E-mail: [robertoimoveis4190@gmail.com](mailto:robertoimoveis4190@gmail.com)**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE  
VALOR MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL**

**Proprietário:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Objeto:** Terreno Urbano – Matrícula número 16.801.

**Interessado:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Técnico Responsável:** Roberto Pereira da Silva.

CNAI – 13.444

**Data:** 08/02/2022.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Proprietário:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Objeto:** Terreno Urbano – Matrícula número 16.801.

**Data:** 08/02/2022.

**Técnico Responsável:** Roberto Pereira da Silva.

CNAI – 13.444

**Interessado:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Valor de avaliação do imóvel: R\$ 450.000,00 (QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).**

*Índice*

1. INTRODUÇÃO.
2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.
3. VISTORIA.
4. MÉTODO AVALIATÓRIO.
5. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL.
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.
7. SITUAÇÃO DE MERCADO.
8. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS.
9. RESUMO.
10. CONCLUSÃO.
11. ENCERRAMENTO.



Paulo Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 13444 - 12ª REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
CPF 210.981.922-87

## 1 – INTRODUÇÃO:

Atendendo solicitação verbal de parte interessada, Sr. MARCELO DE FREITAS QUEIROZ, CPF/MF: 056.052.451-04, residente à Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, efetuamos vistoria in-loco com o objetivo de determinar o valor de mercado do imóvel descrito à seguir.

## 2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

**UM TERRENO URBANO**, neste município e comarca de Redenção, constituído pelos lotes um (01), dois (02), e três (03), na quadra número sete (07), do Loteamento Tropical, com os seguintes limites e confrontações: frente (norte) para a Rua Bacuri, medindo sessenta e quatro metros e quarenta centímetros (64,40m), e um chanfro de cinco metros e cinquenta e oito centímetros (5,58m), da Rua Bacuri para Travessa Castanheiras; daí segue pela Travessa Castanheiras (leste) medindo trinta e um metros e cinquenta e seis centímetros (31,56m); daí segue-se pelos fundos (sul) com área verde (Avenida Tropical) medindo sessenta e quatro metros e doze centímetros (64,12m); daí segue pela área verde (oeste) medindo treze metros e trinta e nove centímetros (13,39m). Perfazendo uma área total de: **um mil seiscentos e sete metros e setenta centímetros quadrados (1.607,70m<sup>2</sup>)**. Imóvel Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a **Matrícula número 16.801**.

## 3 – VISTORIA:

Foi realizada a vistoria **in-loco** na área objeto em estudos, no dia 07/02/2022 às 11 horas e 20 minutos horário de Brasília, acompanhado do Sr. Marcelo de Freitas.

## 4 – MÉTODO AVALIATÓRIO:

A metodologia básica foi aplicada através do MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO, sendo que o nível de rigor adotado foi nos conforme que determinam os itens 6 e 7 da **NBR-5676 da ABNT**.

## 5 – CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

Trata-se de um terreno Urbano composto por 3 lotes.

## 6 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta ofertas significativas de terrenos com áreas de dimensão comparável ao imóvel avaliando. Verificou-se na região que as ofertas de terrenos são basicamente compostas por áreas numa faixa de 450,00m<sup>2</sup> a 3.000,00m<sup>2</sup>.

## 7 – SITUAÇÃO DE MERCADO:

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

## 8 – CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS:

Considerando a excelente localização do terreno objeto em estudos verificamos que a área apresenta uma topografia plana e pedologia bastante firme, o setor em que se localiza o imóvel, conta com infraestrutura urbana de rede de energia trifásica, rede de telefonia, rede de internet, coleta de lixo por parte do Município, e local de fácil acesso, cercado essencialmente de imóveis comerciais e residenciais, o imóvel da presente avaliação está inserido em uma região que apresenta uma constante valorização na comercialização dos seus imóveis.

## 9 - RESUMO:

Trata-se de um imóvel com uma excelente localização, Loteamento Tropical, no setor Industrial da cidade, frente para a BR, Rodovia de grande fluxo de veículos pesados, cercado de imóveis comerciais e residenciais, local de fácil acesso e próximo do comércio em geral.

## 10 - CONCLUSÃO:

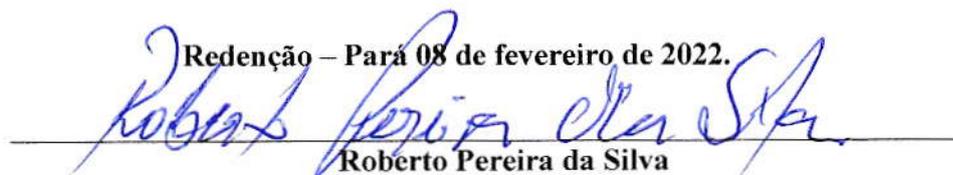
É do entender do Perito Avaliador que o valor para o imóvel avaliando, considerando sua excelente localização, o tamanho da área, sua posição, a quantidade de imóveis em ofertas e o mercado imobiliário atual, nesta cidade, **AVALIO-O** em:

<u>DISCRIMINAÇÃO</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor por Terreno</u>
<b>Imóvel: TERRENO URBANO SEM CONSTRUÇÃO</b>	<b>3</b>	<b>R\$ 150.000,00</b>
<b>TOTAL GLOBAL DO PATRIMÔNIO AVALIADO</b>		<b>R\$ 450.000,00</b>

Valor médio praticado atualmente na região por imóveis comparável à do imóvel avaliando é de aproximadamente **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**, por terreno.

## 11 – ENCERRAMENTO:

O corpo deste laudo é composto por 09 páginas com suas descrições e anexos, todas de um só lado.

Redenção – Para 08 de fevereiro de 2022.  
  
Roberto Pereira da Silva  
Técnico Responsável  
CNAI 13.444  
CRECI - 4.190 12ª REGIÃO PA/AP.

Nº 018247



## ANEXOS.

**Anexo – 01** – Declaração de Avaliação Mercadológica.

**Anexo – 02** – Cópia da certidão de registro do imóvel.– Matrícula número 16,801.

**Anexo – 03** – Carteira de Identidade Profissional do Perito Avaliador.

**Anexo – 04** – Certificados de Registro de Perito Avaliador Judicial e Avaliador Imobiliário.



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4190 12ª REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.922-87

**COFECI**  
**12ª Região – Pará**  
**DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

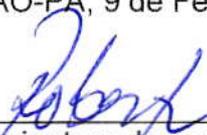
Nome do Corretor de Imóveis: Roberto Pereira da Silva, CPF nº 27098192287, RG nº 1745105 SSP/PA, CRECI nº 4190, Endereço: Rua Dois 144 Vila Amorim, Redenção-PA. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Terreno.

Por solicitação de:

Nome do Cliente: MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

REDENÇÃO-PA, 9 de Fevereiro de 2022



---

Assinatura do requerente

---

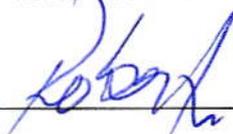
Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 018247



---

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 018247, 9 de Fevereiro de 2022



---

LIVRO 2-2

REGISTRO DE IMÓVEIS ANO:- 2.011 -

FOLHA 156

**MATRÍCULA:- 16.801.-****DATA:-** 24 de novembro de 2.011.-

**IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO**, neste município e Comarca de Redenção, constituído pelos lotes **um (01), dois (02) e três (03)**, da quadra número **sete (07)**, do **Loteamento Tropical**, com os seguintes limites e confrontações: frente (norte) para a **Rua Bacuri**, medindo sessenta e quatro metros e quarenta (64,40m) centímetros e um chanfro de cinco metros e cinquenta e oito (5,58m) centímetros, da **Rua Bacuri** para a **Travessa Castanheiras**; daí segue pela **Travessa Castanheiras (leste)** medindo trinta e um metros e cinquenta e seis (31,56m); daí segue-se pelos **Fundos (sul)** com a **Área Verde (Avenida Tropical)** medindo sessenta e quatro metros e doze (64,12m) centímetros; daí segue pela **Área Verde (leste)** medindo treze metros e trinta e nove (13,39m) centímetros, perfazendo uma área total de **hum mil seiscentos e sete metros e setenta centímetros (1.607,70m<sup>2</sup>) quadrados**, e perímetro de **179,05m**.

**PROPRIETÁRIO:- CONSTRUTORA TERRA SANTA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida nesta cidade, à **Avenida Araguaia**, número 1.435, Bairro **Entroncamento**, inscrita no CNPJ/MF sob número **09.386.620/0001-85**.

**REGISTRO ANTERIOR:- AV-7-M-15.940** - deste Registro.

**OFICIAL:-****AV - 1 - M - 16.801 - DATA:-** 24 de novembro de 2.011.-

Por requerimento datado de 26 de agosto de 2.011, procedo a presente averbação, para ficar constando que, a presente matrícula foi aberta em virtude do **desmembramento** do imóvel objeto da matrícula número **15.940**.

**OFICIAL:-****R - 2 - M - 16.801 - DATA:-** 27 de junho de 2.012.-

Por escritura pública lavrada aos 24 de novembro de 2.011, no Cartório Extrajudicial de Notas da Cidade de São D'Árcio, Comarca de Redenção, no livro 010-IHO, folhas 153-V, em forma legal, a proprietária **CONSTRUTORA TERRA SANTA LTDA**, já qualificada, transmitiu definitivamente por venda, a **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, brasileiro, maior, pecuarista, portador da cédula de identidade RG número **196.471-SSP/GO**, inscrito no CPF/MF sob o número **056.052.451-04**, casado no regime da Comunhão Universal de Bens, antes da vigência da Lei 6.515/77 com **BERNADETE BORGES QUEIROZ**, brasileira, pecuarista, inscrita no CPF/MF sob o número **717.623.961-49**, residentes e domiciliados na **Rua Norberto Lima**, número 267, Centro, nesta cidade de Redenção, Estado do Pará, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$270.000,00 (duzentos e setenta mil reais)**, sem condições. (Sete série G, número 588.779).

**OFICIAL:-****R - 3 - M - 16.801 DATA:** 27 de julho de 2.012

Por Cédula de Crédito Bancário Crédito Pessoal número **237/1660/20072012-1**, emitida na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, em 20 de julho de 2012, registrada sob o número **3.291**, Livro 3-F, Registro Auxiliar, devidamente assinada pela parte, comparecem de um lado como emitente devedor garantidor **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, já qualificado; de outro lado como credor **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o número 60.746.948/0001-17, com sede na Cidade de Deus, Osasco, SP, por sua agência 1660, Prm Pça Almirante Tamandaré; como avalista/terceira garantidora **BERNADETE BORGES QUEIROZ**, já qualificada; Então partes têm entre si, justo e contratado, o presente instrumento de abertura de crédito mediante as seguintes condições: Características de Operação: valor do crédito deferido **R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais)**; prazo da operação **3652**; data para liberação do crédito **01/08/2012**, encargos prefixados - taxa de juros efetiva **1,40% a.m. / 18,16% a.a.**; quantidade de **20** parcelas semestrais no valor de **R\$220.620,08 (duzentos e vinte mil seiscentos e vinte reais e oito centavos)**; vencimento da primeira para **01/02/2013** e da última para **01/08/2022**. Garantia: em garantia do empréstimo concedido e demais obrigações assumidas o emitente devedor e terceiro garantidor dão ao credor em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS**, o objeto da presente matrícula, incluindo mais cinco (5) imóveis, com as demais cláusulas e condições constantes na cédula arquivada neste Cartório.

**AV - 1 - M - 16.801 - DATA:-** 08 de junho de 2.017.-

Procedo a presente averbação, para ficar constando que, por Aditamento à Cédula de Crédito Bancário com garantia de Imóvel (Hipoteca ou Alienação Fiduciária) contrato número **1656784**, datado de 19 de abril de 2.017, por sua agência **PRIME Tamandaré**, em forma legal, de um lado, **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, na qualidade de financiador; e, de outro lado, o proprietário e emitente **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, já qualificado, na qualidade de financiado, o figurando como Avalista/Devedor Solidário **BERNADETE BORGES QUEIROZ**, já qualificada, de comum e mútuo acordo, ADITAM a Cédula de Crédito Bancário referida acima, para ficar constando que: I) **ADITAMENTO** - Por força do presente Aditivo fica alterada a cláusula a seguir: A) **Consolidação do Saldo Devedor**, com seus encargos Remuneratórios Originalmente Pré Fixados; B) **Valor do Pagamento da dívida Renegociada de R\$2.182.369,93**, sendo **R\$50.000,00** no ato e o restante do valor de **R\$2.132.369,93** a serem pagos em **5 parcelas**, com seus encargos pactuados aos Juros Remuneratórios de **1,40000000% ao mês** e **18,1559129% ao ano**; C) **ALTERAÇÃO DO PRAZO DE VENCIMENTO: Pagamento anual e sucessivo, vencendo-se a primeira parcela em 20 de abril de 2.018 e a última no dia 20 de abril de 2.020** (I) **Ratificação:-** A Cédula de Crédito Bancário, ora aditada, fica ratificada em todos os seus termos, cláusulas e condições, não expressamente alterados por este aditivo que aquela se integra, formando um todo único e indivisível, para todos os fins de direito, cuja via não negociável fica arquivada neste Cartório.

**OFICIAL:-**

**CERTIDÃO**  
**CERTIFICO E DOU FÉ QUE**  
**CONSOANTE DISPÕE O ARTIGO 19**  
**§ 1º DA LEI 6.015/73, O CONTEÚDO**  
**DA PRESENTE CÓPIA, CONSISTE NO**  
**INTEIRO TEOR DO REGISTRO**  
**ARQUIVADO NESTA SERVENTIA**

REDEÇÃO 12.09.19  
EM TEST. X DA VERDADE E DOU FÉ

Alexandre da Silva Romão  
Escrivente Autorizado  
CPF: 987.965.182-00



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4 190 - 12º REG PA/PA  
CNAI - 13.444  
DE 270.981.922-87



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
SISTEMA COFECI/CRECI  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

**CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL**  
Exercício 2021

ROBERTO PEREIRA DA SILVA  
Corretor de Imóveis

CRECI-PA/AP 4190

**CNAI 13444**



Assinatura do Portador  
APOS VENCIDO, VALIDO SO COMO IDENTIDADE CIVIL (Lei 6.206/75)

Validade **15/04/2022**



**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
**CRECI 12ª Região/PA/AP**

Filiação **JOCO PINTO DA SILVA**  
**EVA PEREIRA DA SILVA**



Naturalidade **SCO LUIS. M. BELOS-GO**

RG **1745105 SSPPA/SSP/PA**

Data de Nascimento **03/08/1969**

CPF **270.981.922-87**

Data Inscrição CRECI **27/12/2007**

Data de Expedição **11/02/2021**

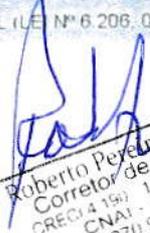
Formação Específica  
**Técnico em Transações Imobiliárias**



JACI MONTEIRO COLARES  
Presidente do CRECI 12ª Região - PA/AP

CARLOS MAGNO DOS SANTOS  
Diretor Secretário do CRECI

1ª VIA IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI Nº 6.206. 07/05/1975)



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4190 - 12ª REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.922-87



CRECI - 12ª REGIÃO

Serviço Público Federal

**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado do Pará/Amapá

## CERTIFICADO

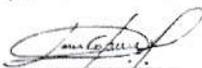
O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Pará/Amapá - 12ª Região concede o presente certificado a

**ROBERTO PEREIRA DA SILVA**

por ter concluído o Curso de Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 13/03/2017 e término de 30/03/2017, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito, Os prazos a respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial.

Pará/Amapá, 05 de abril de 2017.

Verifique a autenticidade do certificado em  
classroom.creci.org.br/validar com o código:  
4439-A919-507A-8A36-2BBF



Jaci Monteiro Colôres  
Presidente



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

**CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO**



O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis Nº 13444

**Roberto Pereira da Silva**

inscrito em 27/12/2007 no CRECI 12ª Região/PA-AP sob o nº 4.190 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.**

Habilitação Profissional  
Técnica em Transações Imobiliárias  
Certificado de Avaliação Expedido por:  
CRECI 21ª REGIÃO / PB

Brasília (DF), 02 de dezembro de 2014.

**JOÃO TEODORO DA SILVA**  
Presidente



Assinatura do Avaliador

**SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL**  
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir do data de emissão acima.



**Roberto Pereira da Silva**  
Corretor de Imóveis  
CRECI 12ª REGIÃO - PA/AP  
CNAI 13444  
CPF 271.981.922-87



**VENDA - ALUGUEL - AVALIAÇÃO**

**ROBERTO PEREIRA DA SILVA**

**CNAI – 13.444**

**CRECI – 4.190 12ª REGIÃO PA/AP**

**FONES: (94) 99154-4455 / 99122-8333**

**REDENÇÃO - PARÁ**

**Rua: 2 Nº 144, Setor: Vila Amorim E-mail: [robertoimoveis4190@gmail.com](mailto:robertoimoveis4190@gmail.com)**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE  
VALOR MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL**

**Proprietário:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Objeto:** Terreno Urbano com construção – Matrícula número 3.416.

**Interessado:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Técnico Responsável:** Roberto Pereira da Silva.

CNAI – 13.444

**Data:** 08/02/2022.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Proprietário:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Objeto:** Terreno Urbano com construção – Matrícula número 3.416.

**Data:** 08/02/2022.

**Técnico Responsável:** Roberto Pereira da Silva.

CNAI – 13.444

**Interessado:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Valor de avaliação do imóvel: R\$ 500.000,00 (QUINHENTOS MIL REAIS).**

## Índice

1. INTRODUÇÃO.
2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.
  - 2.1. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS DE CONSTRUÇÃO.
3. VISTORIA.
4. MÉTODO AVALIATÓRIO.
5. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL.
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.
7. SITUAÇÃO DE MERCADO.
8. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS.
9. RESUMO.
10. CONCLUSÃO.
11. ENCERRAMENTO.



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4190 12ª REG PA/AP  
CNAI 13.444  
CPF 270.981.922-87

## 1 – INTRODUÇÃO:

Atendendo solicitação verbal de parte interessada, Sr. MARCELO DE FREITAS QUEIROZ, CPF/MF: 056.052.451-04, residente à Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, efetuamos vistoria in-loco com o objetivo de determinar o valor de mercado do imóvel descrito à seguir.

## 2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

**UM TERRENO URBANO COM CONSTRUÇÃO**, constituído pelo lote de número (05) da quadra número (24), 1º setor Loteamento Capuava, neste município e atual comarca de Redenção – Pará, medindo quinze metros (15,00m) de Frente para a Rua C-seis, por trinta metros (30,00m) da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente. Perfazendo um total de área de: **quatrocentos e cinquenta metros quadrados (450,00m<sup>2</sup>)**. Confrontando pelo lado direito com o lote 6, pelo lado esquerdo com o lote 4 e nos fundos com o lote 22. Imóvel Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a **Matrícula número 3.416**.

### 2.1. – DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS DE CONSTRUÇÃO:

Foi constatado na vistoria **in-loco** que sobre o imóvel/terreno da presente AVALIAÇÃO promoveu-se a construção de quatro (04) Kit-Nets denominadas de Apto 101, 102, 103 e 104, com a seguinte descrição: sala e cozinha conjugada com balcão, 1 quarto com banheiro, varanda e garagem, são cobertas de telha de barro e estrutura de madeira, piso cerâmico, forro de pvc, sistema de água da BRK e poço Semi-Artesiano, com uma caixa D'água de 3.000 litros, o terreno é todo murado de tijolos e vigas de concreto com portão na frente.

## 3 – VISTORIA:

Foi realizada a vistoria **in-loco** na área objeto em estudos, no dia 07/02/2022 às 10 horas e 20 minutos horário de Brasília, acompanhado do Sr. Marcelo de Freitas.

## 4 – MÉTODO AVALIATÓRIO:

A metodologia básica foi aplicada através do MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO, sendo que o nível de rigor adotado foi nos conforme que determinam os itens 6 e 7 da **NBR-5676 da ABNT**.

## 5 – CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

Trata-se de um terreno Urbano com construção.

## 6 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta ofertas significativas de terrenos com áreas de dimensão comparável ao imóvel avaliando. Verificou-se na região que as ofertas de terrenos são basicamente compostas por áreas numa faixa de 300,00m<sup>2</sup> a 900,00m<sup>2</sup>.



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4 190 - 12ª REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.822-87

## 7 – SITUAÇÃO DE MERCADO:

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

## 8 – CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS:

Considerando a boa localização do terreno objeto em estudos verificamos que a área apresenta uma topografia plana e pedologia bastante firme, o setor em que se localiza o imóvel, conta com infraestrutura urbana de rede de energia trifásica, rede de telefonia, rede de internet, coleta de lixo por parte do Município, e local de fácil acesso, cercado essencialmente de imóveis comerciais e residenciais, o imóvel da presente avaliação está inserido em uma região que apresenta uma constante valorização na comercialização dos seus imóveis.

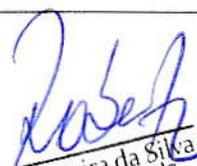
## 9 - RESUMO:

Trata-se de um imóvel com uma boa localização, frente para uma Rua bastante movimentada, com um bom fluxo de pessoas transitando, está cercado de imóveis comerciais e residenciais, local de fácil acesso e próximo à Supermercados, Hospitais. Escolas, farmácias e do comércio em geral.

## 10 - CONCLUSÃO:

É do entender do Perito Avaliador que o valor para o imóvel avaliando, considerando sua boa localização, a qualidade da construção, as benfeitorias existentes, a quantidade de imóveis em ofertas e o mercado imobiliário atual nesta cidade, **AVALIO-O** em:

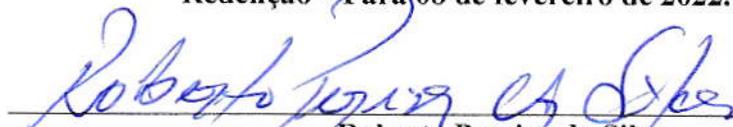
<u>DISCRIMINAÇÃO</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor por Terreno</u>
<b>Imóvel: TERRENO URBANO COM CONSTRUÇÃO</b>	<b>1</b>	<b>RS 500.000,00</b>
<b>TOTAL GLOBAL DO PATRIMÔNIO AVALIADO</b>		<b>RS 500.000,00</b>
Valor médio praticado atualmente na região por imóveis comparável à do imóvel avaliando é de aproximadamente <b>RS 500.000,00 (quinhentos mil reais)</b> .		

  
Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4190 - 12ª REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
C.P.F. 270.981.922-87

**11 – ENCERRAMENTO:**

O corpo deste laudo é composto por 10 páginas com suas descrições e anexos, todas de um só lado.

Redenção – Pará 08 de fevereiro de 2022.



**Roberto Pereira da Silva**

Técnico Responsável

**CNAI 13.444**

CRECI - 4.190 12ª REGIÃO PA/AP.

Nº 018244



## ANEXOS.

**Anexo – 01** – Declaração de Avaliação Mercadológica.

**Anexo – 02** – Cópia da certidão de registro do imóvel. – Matrícula número 3.416.

**Anexo – 03** – Carteira de Identidade Profissional do Perito Avaliador.

**Anexo – 04** – Certificados de Registro de Perito Avaliador Judicial e Avaliador Imobiliário.



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4190 12ª REG PA/AP  
CNAI 13.444  
CPF 270.981.922-87

**COFECI**  
**12ª Região – Pará**  
**DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

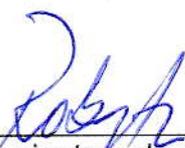
Nome do Corretor de Imóveis: Roberto Pereira da Silva, CPF nº 27098192287, RG nº 1745105 SSP/PA, CRECI nº 4190, Endereço: Rua Dois 144 Vila Amorim, Redenção-PA. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação de:

Nome do Cliente: MARCELO DE FREITAS QUEIROZ

REDENÇÃO-PA , 9 de Fevereiro de 2022



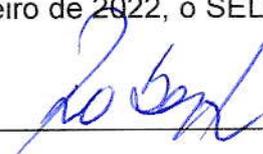
Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 018244



Recebi, nesta data, 9 de Fevereiro de 2022, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 018244



COMARCA DE REDENÇÃO - ESTADO DO PARÁ

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA  
3.416

FOLHA  
001

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

O OFICIAL

*[Handwritten signature]*

DATA:- 28 de junho de 1.989.

IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO constituído pelo lote 5 da quadra 24, 1º Setor, loteamento Capuava, nesta município e atual comarca de Redenção, medindo 15,00m. de frente para a Rua C-Seis, por 30,00m. da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 450,00m<sup>2</sup>.; confrontando pelo lado direito com o lote 6, pelo lado esquerdo com o lote 4 e nos fundos com o lote 22.

PROPRIETÁRIO:- MUNICÍPIO DE REDENÇÃO, pessoa jurídica de direito público interno, com sede e prefeitura nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR:- R.1/M.4.908 de Conceição do Araguaia.

OFICIAL:- *[Handwritten signature]*

R.1/M.3.416. Data:- 28 de junho de 1.989.

Por título definitivo nº 3476, lv. 017 - fls. 3476 do SOUTEP da P.M.R., de 03 de agosto de 1.988, em forma legal, o proprietário, MUNICÍPIO DE REDENÇÃO, transmitiu definitivamente, por venda, a EUVALDO LOPES NOLETO brasileiro, lavrador, Rg.nº 597.831-GO e CPF.nº 234.877.552-20, casado com JOSEFA CASTRO NOLETO, no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residente e domiciliado nesta cidade, o imóvel objeto da matrícula, pelo valor de Cz\$.2.350,00, sem condições.

OFICIAL:- *[Handwritten signature]*

R - 2º - M - 3.416 - DATA:- 17 de julho de 2.007.

Por escritura pública lavrada aos 22 de maio de 2.005, no Único Serviço Notarial desta Comarca, no livro 058, folhas 118, em forma legal, o proprietário **EUVALDO LOPES NOLETO**, já qualificado, e sua mulher **JOSEFA CASTRO NOLETO**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade R.G. número 1.881.408-SSP/PA, inscrito no C.P.F./M.F nº 234.881.662-87 transmitiram definitivamente por venda, a **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, brasileiro, pecuarista, portador da cédula de identidade R.G. número 196.471-SSP/GO 2ª Via, inscrito no C.P.F./M.F. sob número 056.052.451-04, casado no regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei Federal 6.515/77, com **BERNADETE BORGES QUEIROZ**, residente e domiciliado nesta cidade, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$2.000,00 (dois mil reais), sem condições.

OFICIAL:-

Av - 3 - M - 3.416 - Data:- 02 de dezembro de 2.017.

Procedo a presente averbação, conforme Auto de Arresto e Avaliação, expedido pela 1ª Vara Cível desta Comarca, assinado por José Marcos de Araújo Silva, Oficial de Justiça, extraído dos autos (Processo número 0015779-34.2016.814.0045) de Ação de Execução de Título Extrajudicial, para ficar constando que, figura como exequente **SYNGENTA PROTEÇÃO DE CULTIVOS LTDA**, e como executado o proprietário **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, para ficar constando a existência do **ARRESTO**, sobre o imóvel objeto desta matrícula.

OFICIAL:-

*[Handwritten signature]*

**CERTIDÃO**  
**CERTIFICO E DOU FÉ QUE**  
**CONSOANTE DISPÕE O ARTIGO 19**  
**§ 1º DA LEI 6.015/73, O CONTEÚDO**  
**DA PRESENTE CÓPIA, CONSISTE NO**  
**INTEIRO TEOR DO REGISTRO**  
**ARQUIVADO NESTA SERVENTIA**

REDENÇÃO 12/09/19  
EM TEST. DA VERDADE E DOU FÉ

Alexandre da Silva Romão  
Escrivente Autorizado  
CPF: 987.965.182-00



*[Handwritten signature]*  
Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4 191 12º REG PARÁ  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.922-87



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
SISTEMA COFECI-CRECI  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

**CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL**  
Exercício 2021

ROBERTO PEREIRA DA SILVA  
Corretor de Imóveis

**CRECI-PA/AP 4190**  
**CNAI 13444**



Assinatura do Portador  
APOS VENCIDO: VALIDO SO COMO IDENTIDADE CIVIL (Lei 6.206/75)

Validade: **15/04/2022**



**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
**CRECI 12ª Região/PA/AP**

Filiação **JOCO PINTO DA SILVA**  
**EVA PEREIRA DA SILVA**



Naturalidade **SCO LUIS, M. BELOS-GO**

RG **1745105 SSPPA/SSP/PA**

Data de Nascimento **03/08/1969**

CPF **270.981.922-87**

Data Inscrição CRECI **27/12/2007**

Data de Expedição **11/02/2021**

Formação Específica  
**Técnico em Transações Imobiliárias**



JACI MONTEIRO COLARES  
Presidente do CRECI 12ª Região - PA/AP



CARLOS MAGNO DOS SANTOS  
Diretor Secretário do CRECI

1ª VIA - IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI Nº 6.206, 07/05/1975)



CRECI - 12ª REGIÃO

Serviço Público Federal

Conselho Regional de Corretores de Imóveis  
Estado do Pará/Amapá

## CERTIFICADO

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Pará/Amapá - 12ª Região concede o presente certificado a

**ROBERTO PEREIRA DA SILVA**

por ter concluído o Curso de Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 13/03/2017 e término de 30/03/2017, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito, Os prazos a respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial.

Pará/Amapá, 05 de abril de 2017.

Verifique a autenticidade do certificado em  
classroom.creci.org.br/validar com o código:  
4439-A919-507A-8A36-2BBF



Jaci Monteiro Calves  
Presidente



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

**CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO**



O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis Nº 13444

**Roberto Pereira da Silva**

inscrito em 27/12/2007 no CRECI 12ª Região/PA-AP sob o nº 4.190 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.**

Habilitação Profissional  
Técnico em Transações Imobiliárias  
Certificado de Avaliação Expedido por:  
CRECI 21ª REGIÃO / PB

Brasília (DF), 02 de dezembro de 2014.

**JOÃO TEODORO DA SILVA**  
Presidente



Assinatura do Avaliador

**SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL**  
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir do data de emissão acima.



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4190 - 12ª REG PA/AP  
CNA - 13.444  
CPF: 270.981.922-67



**VENDA - ALUGUEL - AVALIAÇÃO**

**ROBERTO PEREIRA DA SILVA**

**CNAI – 13.444**

**CRECI – 4.190 12ª REGIÃO PA/AP**

**FONES: (94) 99154-4455 / 99122-8333**

**REDENÇÃO - PARÁ**

**Rua: 2 Nº 144, Setor: Vila Amorim E-mail: [robertoimoveis4190@gmail.com](mailto:robertoimoveis4190@gmail.com)**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE  
VALOR MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL**

**Proprietário:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Objeto:** Terreno Urbano – Matrícula número 11.314.

**Interessado:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Técnico Responsável:** Roberto Pereira da Silva.

CNAI – 13.444

**Data:** 08/02/2022.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Proprietário:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Objeto:** Terreno Urbano – Matrícula número 11.314.

**Data:** 08/02/2022.

**Técnico Responsável:** Roberto Pereira da Silva.

CNAI – 13.444

**Interessado:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Valor de avaliação do imóvel: R\$ 105.000,00 (CENTO E CINCO MIL REAIS).**

*Índice*

1. INTRODUÇÃO.
2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.
3. VISTORIA.
4. MÉTODO AVALIATÓRIO.
5. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL.
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.
7. SITUAÇÃO DE MERCADO.
8. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS.
9. RESUMO.
10. CONCLUSÃO.
11. ENCERRAMENTO.



Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 13.444 - 12ª REG. PA/AP  
FONE 270.981.922-87

### 1 – INTRODUÇÃO:

Atendendo solicitação verbal de parte interessada, Sr. MARCELO DE FREITAS QUEIROZ, CPF/MF: 056.052.451-04, residente à Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, efetuamos vistoria in-loco com o objetivo de determinar o valor de mercado do imóvel descrito à seguir.

### 2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

**UM TERRENO URBANO**, constituído pelos lotes de números **doze (12), treze (13), quatorze (14), quinze (15), dezesseis (16), dezessete (17) e dezoito (18)**, da quadra número **cinco (05)**, 3º setor, setor Santa Rita, neste município e atual comarca de Redenção – Pará, com os seguintes limites de confrontações: confrontando pela lateral direita com o lote número dezenove (19), lateral esquerda com a Rua 8, fundos para os lotes números cinco, seis, sete, oito, nove dez e onze (5,6,7,8,9,10 e 11) e frente para a Rua 2; medindo cento e cinco metros (105,00m) de frente, por trinta metros (30,00m) de fundos. Perfazendo uma área total de: **três mil cento e cinquenta metros quadrados (3.150,00m²)**. Imóvel Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a **Matrícula número 11.314**.

### 3 – VISTORIA:

Foi realizada a vistoria **in-loco** na área objeto em estudos, no dia 07/02/2022 às 10 horas e 20 minutos horário de Brasília, acompanhado do Sr. Marcelo de Freitas.

### 4 – MÉTODO AVALIATÓRIO:

A metodologia básica foi aplicada através do **MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO**, sendo que o nível de rigor adotado foi nos conforme que determinam os itens 6 e 7 da **NBR-5676 da ABNT**.

### 5 – CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

Trata-se de um terreno Urbano composto por 7 lotes.

### 6 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta ofertas significativas de terrenos com áreas de dimensão comparável ao imóvel avaliando. Verificou-se na região que as ofertas de terrenos são basicamente compostas por áreas numa faixa de 300,00m² a 900,00m².

### 7 – SITUAÇÃO DE MERCADO:

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

*Roberto Pereira da Silva*  
Corretor de Imóveis  
CRECI 1490 12ª REG PA/AP  
CNAI 13.444  
CPF 274.981.922-87

## 8 – CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS:

Considerando a localização do terreno objeto em estudos verificamos que a área apresenta uma topografia plana e pedologia firme, o setor em que se localiza o imóvel, conta com infraestrutura urbana de rede de energia rede de telefonia, coleta de lixo por parte do Município, e local de fácil acesso, setor novo em faze de Habitação residencial, o imóvel da presente avaliação está inserido em uma região afastada do centro comercial da cidade.

## 9 - RESUMO:

Trata-se de um imóvel com uma localização afastada do centro comercial da cidade, setor novo em faze de Habitação residencial e comercial.

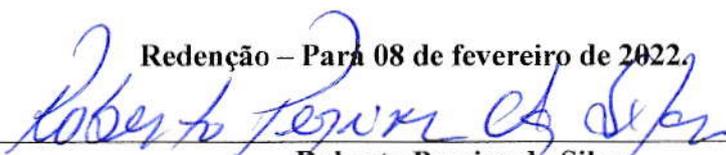
## 10 - CONCLUSÃO:

É do entender do Perito Avaliador que o valor para o imóvel avaliando, considerando sua localização, a pedologia do solo, o tamanho da área, a quantidade de imóveis em ofertas e o mercado imobiliário atual nesta cidade, **AVALIO-O** em:

<u>DISCRIMINAÇÃO</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor por Terreno</u>
<b>Imóvel: TERRENO URBANO SEM CONSTRUÇÃO</b>	<b>7</b>	<b>R\$ 15.000,00</b>
<b>TOTAL GLOBAL DO PATRIMÔNIO AVALIADO</b>		<b>R\$ 105.000,00</b>
Valor médio praticado atualmente na região por imóveis comparável à do imóvel avaliando é de aproximadamente <b>R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)</b> , por terreno.		

## 11 – ENCERRAMENTO:

O corpo deste laudo é composto por 10 páginas com suas descrições e anexos, todas de um só lado.

Redenção – Para 08 de fevereiro de 2022,  
  
\_\_\_\_\_  
Roberto Pereira da Silva  
Técnico Responsável  
CNAI 13.444  
CRECI - 4.190 12ª REGIÃO PA/AP.

Nº 018245



## ANEXOS.

**Anexo – 01** – Declaração de Avaliação Mercadológica.

**Anexo – 02 e 03** – Cópia da certidão de registro do imóvel.– Matrícula número 11.314.

**Anexo – 04** – Carteira de Identidade Profissional do Perito Avaliador.

**Anexo – 05** – Certificados de Registro de Perito Avaliador Judicial e Avaliador Imobiliário.



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 144 - 12ª REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.922-87

**COFECI**  
**12ª Região – Pará**  
**DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

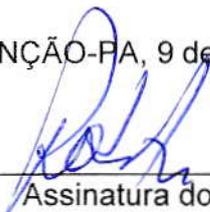
Nome do Corretor de Imóveis: Roberto Pereira da Silva, CPF nº 27098192287, RG nº 1745105 SSP/PA, CRECI nº 4190, Endereço: Rua Dois 144 Vila Amorim, Redenção-PA. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Terreno.

Por solicitação de:

Nome do Cliente: MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

REDENÇÃO-PA, 9 de Fevereiro de 2022



Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 018245



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 018245, 9 de Fevereiro de 2022



## COMARCA DE REDENÇÃO - ESTADO DO PARÁ

## SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

11.314

FOLHA

001

O OFICIAL

**DATA:**- 29 de novembro de 2.004.-

**IMÓVEL:** UM TERRENO URBANO, constituído pelos lotes números doze (12), treze (13), catorze (14), quinze (15), dezesseis (16), dezessete (17) e dezoito (18), da quadra número cinco (5), 3º setor, setor Santa Rita, neste município e Comarca de Redenção, com os seguintes limites e confrontações: confinando pela lateral direita com o lote número dezenove (19); lateral esquerda com a Rua "B"; fundos para os lotes números cinco, seis, sete, oito, nove, dez e onze (5,6,7,8,9,10 e 11); frente para Rua 2; medindo cento e cinco (105,00) metros de frente por trinta (30,00) metros de fundos; perfazendo área total de três mil e cento e cinquenta metros (3.150,00m<sup>2</sup>) quadrados.

**PROPRIETÁRIO:**- **MUNICÍPIO DE REDENÇÃO**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede e prefeitura nesta cidade.-

**REGISTRO ANTERIOR:**- AV-2.525 - M - 463 deste Registro.

**OFICIAL:**

R - 1 - M - 11.314 - **DATA:**- 29 de novembro de 2.004.-

Por escritura particular de venda e compra, consubstanciada no título definitivo número 085, livro 001, folhas 085, do SOUTEP/da P.M.R., de 29 de agosto de 1.989, em forma legal, o proprietário, **MUNICÍPIO DE REDENÇÃO**, já qualificado, transmitiu definitivamente, por venda, a **ASSIS AUGUSTO DE FÁRIA**, brasileiro, solteiro, lavrador, portador da cédula de identidade R.G número 40.257-SSP-PA, inscrito no C.P.F/M.F sob número 087.297.942-34, residente e domiciliado nesta cidade, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de NCz\$36,00 (trinta e seis cruzados novos), padrão monetário da época, sem condições.-

**OFICIAL:**

R - 2 - M - 11.314 - **Data:**- 22 de março de 2.005.-

Por Formal de Partilha expedido em 17 de fevereiro de 2.005, pelo Juízo de Direito da 1ª. Vara Cível desta Comarca, subscrito por Romilson de Oliveira Brito, Auxiliar de Secretaria Judiciária e assinado pelo Exmo. Sr. Dr. João Lourenço Maia da Silva, MM. Juiz de Direito da 1ª. Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos de Inventário por Arrolamento (processo 577/2002), o espólio de **ASSIS AUGUSTO DE FÁRIA**, já qualificado, transmitiu definitivamente, por herança a **VICENTINA CORDEIRO SANTANA**, brasileira, solteira, maior, do lar, portadora da cédula de identidade R.G número 104819-SSP-MG, inscrita no C.P.F/M.F sob número 450.254.792-15, residente e domiciliada nesta cidade, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$24.276,00 (vinte e quatro mil e duzentos e setenta e seis reais), incluindo outros dois imóveis, sem condições.

**OFICIAL:**

R - 3 - M - 11.314 - **Data:**- 30 de agosto de 2.007.-

Por escritura pública lavrada aos 17 de agosto de 2.007, no Único Serviço Notarial desta Comarca, no livro 059, folhas 099, em forma legal a proprietária **VICENTINA CORDEIRO SANTANA**, já qualificada, transmitiu definitivamente, por venda a **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, brasileiro, pecuarista, portador da cédula de identidade R.G número 196.471- 2º via-SSP-GO, inscrito no C.P.F/M.F sob número 056.052.451-04, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com **BERNADETE BORGES QUEIROZ**, residente e domiciliado nesta cidade, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$82.000,00 (oitenta e dois mil reais), incluindo outros imóveis, sem condições.-

**OFICIAL:**

R - 4 - M - 11.314 - **DATA:** 27 de julho de 2.012.

Por Cédula de Crédito Bancário Crédito Pessoal número 237/1660/20072012-1, emitida na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, em 20 de julho de 2012, registrada sob o número 3.291, livro 3-F, Registro Auxiliar, devidamente assinado pela parte, comparecem de um lado como emitente devedor garantidor **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, já qualificado; de outro lado como credor **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o número 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Osasco, SP, por sua agência 1660, Prime Pça Almirante Tamandaré; como avalista/terceira garantidora **BERNADETE BORGES QUEIROZ**, já qualificada;. Então partes têm entre si, justo e contratado, o presente instrumento de abertura de crédito mediante as seguintes condi-

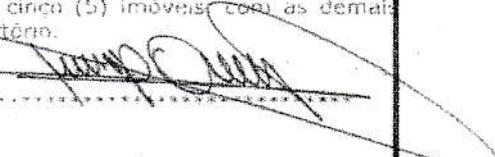
João Lourenço Maia da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 14.191-12º REG PAVAP  
CNAJ - 13.444  
CPF: 270.981.922-87

FOLHA

VERSO

ções: Características de Operação: valor do crédito deferido R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais); prazo da operação 3652; data para liberação do crédito 01/08/2012, encargos prefixados - taxa de juros efetiva 1,40% a.m. / 18,16% a.a.; quantidade de 20 parcelas semestrais no valor de R\$220.620,08 (duzentos e vinte mil seiscentos e vinte reais e oito centavos); vencimento da primeira para 01/02/2013 e da última para 01/08/2022. Garantia: em garantia do empréstimo concedido e demais obrigações assumidas o emitente devedor e terceiro garantidor dão ao credor em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, o objeto da presente matrícula, incluindo mais cinco (5) imóveis, com as demais cláusulas e condições constantes na cédula arquivada neste cartório.

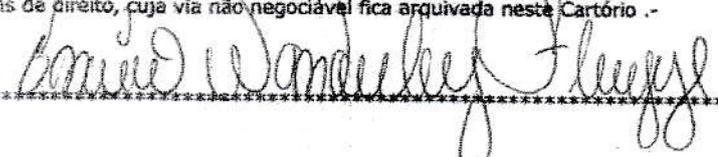
OFICIAL:-



Av - 5 - M - 11.314 - DATA:- 08 de junho de 2.017.-

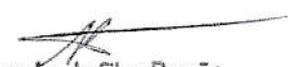
Procedo a presente averbação, para ficar constando que, por Aditamento à Cédula de Crédito Bancário com garantia de Imóvel (Hipoteca ou Alienação Fiduciária) contrato número 1856784, datado de 19 de abril de 2.017, por sua agência PRIME Tamandaré, em forma legal, de um lado, **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, na qualidade de financiador; e, de outro lado, o proprietário e emitente **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, já qualificado, na qualidade de financiado, e figurando como Avalista/Devedor Solidário **BERNADETE BORGES QUEIROZ**, já qualificada, de comum e mútuo acordo, **ADITAM** a Cédula de Crédito Bancário referida acima, para ficar constando que: I) **ADITAMENTO** - Por força do presente Aditivo fica alterada a cláusula a seguir; A) **Consolidação do Saldo Devedor, com seus encargos Remuneratórios Originalmente Pré Fixados**; B) **Valor do Pagamento da dívida Renegociada de R\$2.182.369,93, sendo R\$50.000,00 no ato e o restante do valor de R\$2.132.369,93 a serem pagos em 5 parcelas, com seus encargos pactuados aos Juros Remuneratórios de 1,4000000% ao mês e 18,1559129% ao ano**; C) **ALTERAÇÃO DO PRAZO DE VENCIMENTO: Pagamento anual e sucessivo, vencendo-se a primeira parcela em 20 de abril de 2.018 e a última no dia 20 de abril de 2.020** II) **Ratificação:-** A Cédula de Crédito Bancário, ora aditada, fica ratificada em todos os seus termos, cláusulas e condições, não expressamente alterados por este aditivo que aquela se integra, formando um todo único e indivisível, para todos os fins de direito, cuja via não negociável fica arquivada neste Cartório .-

OFICIAL:-



**CERTIDÃO**  
**CERTIFICO E DOU FÉ QUE**  
**CONSOANTE DISPÕE O ARTIGO 19**  
**§ 1º DA LEI 6.015/73, O CONTEÚDO**  
**DA PRESENTE CÓPIA, CONSISTE NO**  
**INTEIRO TEOR DO REGISTRO**  
**ARQUIVADO NESTA SERVENTIA**  
 REDENÇÃO 12109,19  
 EM TEST. X DA VERDADE E DOU FÉ



  
 Alexandre da Silva Romão  
 Escrevente Autorizado  
 CPF: 987.965.182-00

  
 Roberto Pereira da Silva  
 Corretor de Imóveis  
 CRECI 4 190 12º REG PAJAP  
 CNAI - 13.444  
 CPF.270.981.922-87



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
SISTEMA COFECI/CRECI  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

**CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL**  
Exercício 2021

ROBERTO PEREIRA DA SIEVA  
Corretor de Imóveis

**CRECI-PA/AP 4190**  
**CNAI 13444**



Assinatura do Portador  
Validade: **15/04/2022**  
APOS VENCIDO, VALIDO SO COMO IDENTIDADE CIVIL (Lei 6.206/75)



**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
**CRECI 12ª Região/PA/AP**

Filiação **JOCO PINTO DA SILVA**  
**EVA PEREIRA DA SILVA**



Naturalidade **SCO LUIS. M. BELOS-GO**  
RG **1745105 SSPPA/SSP/PA**

Data de Nascimento **03/08/1969**  
CPF **270.981.922-87**  
Data Inscrição CRECI **27/12/2007**  
Data de Expedição **11/02/2021**

Formação Específica:  
**Técnico em Transações Imobiliárias**



JACI MONTEIRO COLARES  
Presidente do CRECI 12ª Região - PA/AP



CARLOS MAGNO DOS SANTOS  
Diretor Secretário do CRECI

1ª VIA IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI Nº 6.206.07/05/1975)



CRECI - 12ª REGIÃO

Serviço Público Federal

**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado do Pará/Amapá

## CERTIFICADO

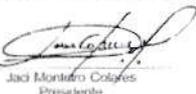
O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Pará/Amapá - 12ª Região concede o presente certificado a

**ROBERTO PEREIRA DA SILVA**

por ter concluído o Curso de Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 13/03/2017 e término de 30/03/2017, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito, Os prazos a respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial.

Pará/Amapá, 05 de abril de 2017.

Verifique a autenticidade do certificado em  
classroom.creci.org.br/validar com o código:  
4439-A919-507A-8A36-2BBF



Jaci Monteiro Colares  
Presidente



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

**CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO**



O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis Nº 13444

**Roberto Pereira da Silva**

inscrito em 27/12/2007 no CRECI 12ª Região/PA-AP sob o nº 4.190 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.**

Habilitação Profissional:  
Técnico em Transações Imobiliárias  
Certificado de Avaliação Expedido por:  
CRECI 21ª REGIÃO / PB

Brasília (DF), 02 de dezembro de 2014.

JOÃO TEODORO DA SILVA  
Presidente



Assinatura do Avaliador

SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL  
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4 190 12ª REG PA/AP  
CNAI - 13 444  
CPF-270.981.922-87



**VENDA - ALUGUEL - AVALIAÇÃO**

**ROBERTO PEREIRA DA SILVA**

**CNAI – 13.444**

**CRECI – 4.190 12ª REGIÃO PA/AP**

**FONES: (94) 99154-4455 / 99122-8333**

**REDENÇÃO - PARÁ**

**Rua: 2 N° 144, Setor: Vila Amorim E-mail: [robertoimoveis4190@gmail.com](mailto:robertoimoveis4190@gmail.com)**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE  
VALOR MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL**

**Proprietário:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Objeto:** Terreno Urbano – Matrícula número 16.631.

**Interessado:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Técnico Responsável:** Roberto Pereira da Silva.

CNAI – 13.444

**Data:** 08/02/2022.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Proprietário:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Objeto:** Terreno Urbano – Matrícula número 16.631.

**Data:** 08/02/2022.

**Técnico Responsável:** Roberto Pereira da Silva.

CNAI – 13.444

**Interessado:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Valor de avaliação do imóvel: R\$ 1.500.000,00 (UM MILHÃO E QUINHENTOS MIL REAIS).**

*Índice*

1. INTRODUÇÃO.
2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.
3. VISTORIA.
4. MÉTODO AVALIATÓRIO.
5. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL.
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.
7. SITUAÇÃO DE MERCADO.
8. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS.
9. RESUMO.
10. CONCLUSÃO.
11. ENCERRAMENTO.



Vanda Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4190 12ª REG PA/AP  
CNAI 13.444  
CPF 270.981.922-87

### 1 – INTRODUÇÃO:

Atendendo solicitação verbal de parte interessada, Sr. MARCELO DE FREITAS QUEIROZ, CPF/MF: 056.052.451-04, residente à Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, efetuamos vistoria in-loco com o objetivo de determinar o valor de mercado do imóvel descrito à seguir.

### 2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

**UM TERRENO URBANO**, constituído pelos lotes números um (01) a dez (10), da quadra número dois (02), do Loteamento Tropical, neste município e comarca de Redenção, com os limites e confrontações seguintes: frente (norte) para a Avenida Tropical, medindo cento e quarenta e dois metros e um centímetro (142,01m), e um chanfro de sete metros e sete centímetros (7,07m), na confluência da Avenida Tropical com a travessa Angelim; daí segue pela Travessa Angelim (oeste) por quarenta metros (40,00m), com um chanfro de sete metros e sete centímetros (7,07m) para a Rua dos Girassóis; daí segue-se pela Rua dos Girassóis (fundo-sul) por cento e quarenta e dois metros e um centímetro (142,01m) com um chanfro de sete metros e sete centímetros (7,07m) para a travessa do Mógno; desta segue pela Travessa do Mógno (leste) por quarenta metros (40,00m) com um chanfro de sete metros e sete centímetros (7,07m) até a Avenida Tropical, início desta descrição. Perfazendo uma área total de: **sete mil quinhentos e cinquenta metros e treze centímetros quadrados (7.550,13m<sup>2</sup>)**. Imóvel Registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a **Matrícula número 16.631**.

### 3 – VISTORIA:

Foi realizada a vistoria **in-loco** na área objeto em estudos, no dia 07/02/2022 às 11 horas e 30 minutos horário de Brasília, acompanhado do Sr. Marcelo de Freitas.

### 4 – MÉTODO AVALIATÓRIO:

A metodologia básica foi aplicada através do MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO, sendo que o nível de rigor adotado foi nos conforme que determinam os itens 6 e 7 da **NBR-5676 da ABNT**.

### 5 – CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

Trata-se de um terreno Urbano composto por 10 lotes.

### 6 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta ofertas significativas de terrenos com áreas de dimensão comparável ao imóvel avaliando. Verificou-se na região que as ofertas de terrenos são basicamente compostas por áreas numa faixa de 450,00m<sup>2</sup> a 3.000,00m<sup>2</sup>.

### 7 – SITUAÇÃO DE MERCADO:

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

## 8 – CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS:

Considerando a excelente localização do terreno objeto em estudos verificamos que a área apresenta uma topografia plana e pedologia bastante firme, o setor em que se localiza o imóvel, conta com infraestrutura urbana de rede de energia trifásica, rede de telefonia, rede de internet, coleta de lixo por parte do Município, e local de fácil acesso, cercado essencialmente de imóveis comerciais e residenciais, o imóvel da presente avaliação está inserido em uma região que apresenta uma constante valorização na comercialização dos seus imóveis.

## 9 - RESUMO:

Trata-se de um imóvel com uma excelente localização, Loteamento Tropical, no setor Industrial da cidade, frente para a BR, Rodovia de grande fluxo de veículos pesados, cercado de imóveis comerciais e residenciais, local de fácil acesso e próximo do comércio em geral.

## 10 - CONCLUSÃO:

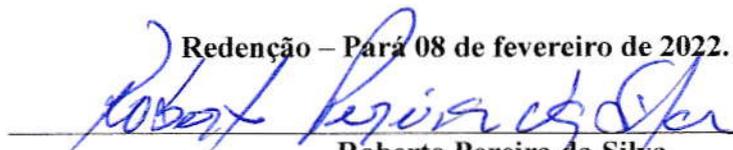
É do entender do Perito Avaliador que o valor para o imóvel avaliando, considerando sua excelente localização, o tamanho da área, sua posição, a quantidade de imóveis em ofertas e o mercado imobiliário atual, nesta cidade, **AVALIO-O** em:

<u>DISCRIMINAÇÃO</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor por Terreno</u>
<b>Imóvel: TERRENO URBANO SEM CONSTRUÇÃO</b>	<b>10</b>	<b>R\$ 150.000,00</b>
<b>TOTAL GLOBAL DO PATRIMÔNIO AVALIADO</b>		<b>R\$ 1.500.000,00</b>
Valor médio praticado atualmente na região por imóveis comparável à do imóvel avaliando é de aproximadamente <b>R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)</b> , por terreno.		

## 11 – ENCERRAMENTO:

O corpo deste laudo é composto por 09 páginas com suas descrições e anexos, todas de um só lado.

Redenção – Pará 08 de fevereiro de 2022.



**Roberto Pereira da Silva**

Técnico Responsável

**CNAI 13.444**

CRECI - 4.190 12ª REGIÃO PA/AP.

Nº 018248



## ANEXOS.

**Anexo – 01** – Declaração de Avaliação Mercadológica.

**Anexo – 02** – Cópia da certidão de registro do imóvel.– Matrícula número 16.631.

**Anexo – 03** – Carteira de Identidade Profissional do Perito Avaliador.

**Anexo – 04** – Certificados de Registro de Perito Avaliador Judicial e Avaliador Imobiliário.



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 13.444 - 12ª REG. PA/AP  
CNAI 13.444  
CPF 270.981.922-87

**COFECI**  
**12ª Região – Pará**  
**DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

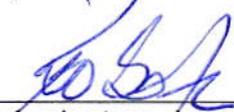
Nome do Corretor de Imóveis: Roberto Pereira da Silva, CPF nº 27098192287, RG nº 1745105 SSP/PA, CRECI nº 4190, Endereço: Rua Dois 144 Vila Amorim, Redenção-PA. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Terreno.

Por solicitação de:

Nome do Cliente: MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

REDENÇÃO-PA, 9 de Fevereiro de 2022



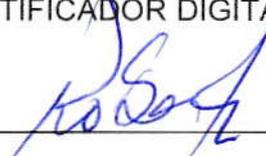
Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 018248



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 018248, 9 de Fevereiro de 2022



**MATRÍCULA: 16.631.**

**DATA:** 29 de agosto de 2.011.

**IMÓVEL:** UM TERRENO URBANO, constituído pelos lotes números um (01) a dez (10) da quadra número dois (02), do **LOTEAMENTO TROPICAL**, neste município e Comarca de Redenção, com os limites e confrontações seguintes: frente (norte) para a Avenida Tropical com cento e quarenta e dois metros e um (142,01m) centímetro e um chanfro de sete metros e sete (7,07m) centímetros, na confluência da Avenida Tropical com a Travessa Angelim; daí segue pela Travessa Angelim (oeste) por quarenta (40,00m) metros com um chanfro de sete metros e sete (7,07m) centímetros para a Rua dos Girassóis; daí segue - se pela Rua dos Girassóis (fundo - Sul) por cento e quarenta e dois metros e um (142,01m) centímetro com um chanfro de sete metros e sete (7,07m) centímetros para a Travessa do Mogno; desta segue pela Travessa do Mogno (leste) por quarenta (40,00m) metros com um chanfro de sete metros e sete (7,07m) centímetros até a Avenida Tropical, início desta descrição, perfazendo a área total de sete mil, quinhentos e cinquenta metros e treze centímetros (7.550,13m<sup>2</sup>) quadrados e perímetro de 392,29 metros.

**PROPRIETÁRIA:** CONSTRUTORA TERRA SANTA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, estabelecida nesta cidade, à Avenida Araguaia, número 1.435, Bairro Entroncamento, inscrita no CNPJ/MF sob número 09.386.520/0001-85.

**REGISTRO ANTERIOR:** AV - 4 - M- 15.940, deste Registro.

**OFICIAL:**

**AV - 1 - M - 16.631 - DATA:** 29 de agosto de 2.011.

Procedo a presente averbação, para ficar constando que a presente matrícula foi aberta, em virtude de requerimento datado de 26 de agosto de 2.011, em forma legal, firmado pela proprietária **CONSTRUTORA TERRA SANTA LTDA**, já qualificada, por desmembramento de parte do imóvel objeto da Matrícula número 15.940.

**OFICIAL:**

**R - 2 - M - 16.631 - DATA:-** 27 de junho de 2.012.-

Por escritura pública lavrada aos 24 de novembro de 2.011, no Cartório Extrajudicial de Notas da Cidade de pau D'arco, Comarca de Redenção, no livro 010-IHO, folhas 153, em forma legal, a proprietária **CONSTRUTORA TERRA SANTA LTDA**, já qualificada, transmitiu definitivamente por venda, a **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, brasileiro, maior, pecuarista, portador da cédula de identidade RG número 196.471-SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o número 056.052.451-04, casado no regime da Comunhão Universal de Bens, antes da vigência da Lei 6.515/77 com **BERNADETE BORGES QUEIROZ**, brasileira, pecuarista, inscrita no CPF/MF sob o número 717.623.961-49, residentes e domiciliados na Rua Norberto Lima, número 267, Centro, nesta cidade de Redenção, Estado do Pará, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$920.000,00 (novecentos e vinte mil reais), sem condições. (Selo série G, número 588.726)

**OFICIAL:-**

**R - 3 - M - 16.631 - DATA:-** 27 de julho de 2.012.-

Por Cédula de Crédito Bancário Crédito Pessoal número 237/1660/20072012-1, emitida na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, em 20 de julho de 2012, registrada sob o número 3.291, livro 3-F, Registro Auxiliar, devidamente assinado pela parte, comparecem de um lado como emitente devedor garantidor **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, já qualificado; de outro lado como credor **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o número 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Osasco, SP, por sua agência 1660, Prime Pça Almirante Tamandaré; como avalista/terceira garantidora **BERNADETE BORGES QUEIROZ**, já qualificada;. Então partes têm entre si, justo e contratado, o presente instrumento de abertura de crédito mediante as seguintes condições: Características de Operação: valor do crédito defendido R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais); prazo da operação 3652; data para liberação do crédito 01/08/2012, encargos prefixados - taxa de juros efetiva 1,40% a.m. / 18,16% a.a.; quantidade de 20 parcelas semestrais no valor de R\$220.620,08 (duzentos e vinte mil seiscentos e vinte reais e oito centavos); vencimento da primeira para 01/02/2013 e da última para 01/08/2022. Garantia: em garantia do empréstimo concedido e demais obrigações assumidas o emitente devedor e terceiro garantidor dão ao credor em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS**, o objeto da presente matrícula, incluindo mais cinco (5) imóveis, com as demais cláusulas e condições constantes na cédula arquivada neste cartório.

**AV - 4 - M - 16.631 - DATA:-** 08 de junho de 2.017.-

Procedo a presente averbação, para ficar constando que, por Aditamento à Cédula de Crédito Bancário com garantia de Imóvel (Hipoteca ou Alienação Fiduciária) contrato número 1856784, datado de 19 de abril de 2.012, por sua agência PRIME Tamandaré, em forma legal, de um lado, **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, na qualidade de financiador; e, de outro lado, o proprietário e emitente **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, já qualificado, na qualidade de financiado, e figurando como Avalista/Devedor Solidário **BERNADETE BORGES QUEIROZ**, já qualificada, de comum e mútuo acordo, **ADITAM** a Cédula de Crédito Bancário referida acima, para ficar constando que: I) **ADITAMENTO** - Por força do presente Aditivo fica alterada a cláusula a seguir; A) **Consolidação do Saldo Devedor**, com seus encargos Remuneratórios Originalmente Pré Fixados; B) **Valor do Pagamento da dívida Renegociada** de R\$2.182.369,93, sendo R\$50.000,00 no ato e o restante do valor de R\$2.132.369,93 a serem pagos em 5 parcelas, com seus encargos pactuados aos Juros Remuneratórios de 1,4000000% ao mês e 18,1559129% ao ano; C) **ALTERAÇÃO DO PRAZO DE VENCIMENTO:** Pagamento anual e sucessivo, vendendo-se a primeira parcela em 20 de abril de 2.018 e a última no dia 20 de abril de 2.020 II) **Ratificação:** A Cédula de Crédito Bancário, ora editada, fica ratificada em todos os seus termos, cláusulas e condições, não expressamente alterados por este aditivo que aquela se integra, formando um todo único e indivisível, para todos os fins de direito, cuja via não negociável fica arquivada neste Cartório.

**OFICIAL:-**

**CERTIDÃO**

**CERTIFIÇO E DOU FÉ QUE CONSOANTE DISPÕE O ARTIGO 19 § 1º DA LEI 6.015/73, O CONTEÚDO DA PRESENTE CÓPIA, CONSISTE NO INTEIRO TEOR DO REGISTRO ARQUIVADO NESTA SERVENTIA**

**REDEÇÃO** 22.09.19

**EM TEST. DA VERDADE E DOU FÉ**

Alexandre da Silva Romão  
Escrivente Autorizado  
CPF: 987.965.182-00



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4 190 12º REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.922-87



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
SISTEMA COFECI/CRECI  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

**CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL**  
Exercício 2021  
ROBERTO PEREIRA DA SILVA  
Corretor de Imóveis  
CRECI-PA/AP 4190  
**CNAI 13444**



Assinatura do Portador  
APOS VENCIDO, VALIDO SO COMO IDENTIDADE CIVIL (Lei 6.206/75)

Validade: **15/04/2022**



**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
**CRECI 12ª Região/PA/AP**

Filiação **JOCO PINTO DA SILVA**  
**EVA PEREIRA DA SILVA**



Naturalidade **SCO LUIS. M. BELOS GO**  
RG **1745105 SSPPA/SSP PA**

Data de Nascimento **03/08/1969**  
CPF **270.981.922-87**  
Data Inscrição CRECI **27/12/2007**  
Data de Expedição **11/02/2021**

Formação Especifica  
**Técnico em Transações Imobiliárias**



JACI MONTEIRO COLARES  
Presidente do CRECI 12ª Região - PA/AP



CARLOS MAGNO DOS SANTOS  
Diretor Secretário do CRECI

1ª VIA - IDENTIDADE CIVIL VALIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI Nº 6.206, 07/05/1975)



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4190 - 12ª REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
CPF-270.981.922-87



CRECI - 12ª REGIÃO

Serviço Público Federal

**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado do Pará/Amapá

## CERTIFICADO

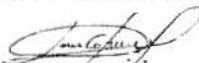
O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Pará/Amapá - 12ª Região concede o presente certificado a

**ROBERTO PEREIRA DA SILVA**

por ter concluído o Curso de Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 13/03/2017 e término de 30/03/2017, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito, Os prazos a respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial

Pará/Amapá, 05 de abril de 2017.

Verifique a autenticidade do certificado em:  
[classroom.creci.org.br/validar](http://classroom.creci.org.br/validar) com o código:  
4439-A919-507A-8A36-2BBF



Jaci Monteiro Colares  
Presidente



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI  
**CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO**



O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis Nº 13444

**Roberto Pereira da Silva**

inscrito em 27/12/2007 no CRECI 12ª Região/PA-AP sob o nº 4.190 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.**

Habilitação Profissional:  
Técnico em Transações Imobiliárias  
Certificado de Avaliação Expedido por:  
CRECI 21ª REGIÃO / PB

Brasília (DF), 02 de dezembro de 2014.

**JOÃO TEODORO DA SILVA**  
Presidente

  
Assinatura do Avaliador

**SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL**  
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
12ª REG PA/AP  
Nº 13.444  
CNPJ 27.019.819/22-87



**VENDA - ALUGUEL - AVALIAÇÃO**

**ROBERTO PEREIRA DA SILVA**

**CNAI – 13.444**

**CRECI – 4.190 12ª REGIÃO PA/AP**

**FONES: (94) 99154-4455 / 99122-8333**

**REDENÇÃO - PARÁ**

**Rua: 2 Nº 144, Setor: Vila Amorim E-mail: [robertoimoveis4190@gmail.com](mailto:robertoimoveis4190@gmail.com)**

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL**

### **FAZENDA MICROPORÃ**

**MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA – PARÁ.**

**REGIÃO SALOBRO.**

**Proprietário:**

**MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.**

**CPF/MF: 056.052.451-04.**

**09 DE FEVEREIRO DE 2022.**

**Técnico Responsável: Roberto Pereira da Silva.**  
**CNAI – 13.444**



ROBERTO PEREIRA DA SILVA

CNAI – 13.444

CRECI – 4.190 12ª REGIÃO PA/AP

FONES: (94) 99154-4455 / 99122-8333

REDENÇÃO - PARÁ

Rua: 2 Nº 144, Setor: Vila Amorim E-mail: [robertoimoveis4190@gmail.com](mailto:robertoimoveis4190@gmail.com)

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL

**Valor: R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais).**

Obs: Conforme o laudo e seus anexos.

  
Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4.190 12ª REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.922-87

Rua 2, nº 144 – Vila Amorim – Redenção – PA  
Fones (94) 99154-4455 – 99122-8333 – [robertoimoveis4190@gmail.com](mailto:robertoimoveis4190@gmail.com)  
CNAI 13444 – CRECI 4190 12ª REGIÃO PA/AP

## **FAZENDA MICROPORÃ**

**MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA – PARÁ.**

REGIÃO SALOBRO.

**Proprietário:**

**MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.**

**CPF/MF: 056.052.451-04.**

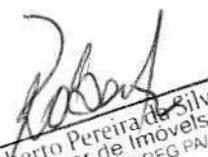
**09 DE FEVEREIRO DE 2022.**

**Interessado:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.



Roberto Pereira de Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4.190 12ª REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.922-87

*Índice:*

- 1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.**
  - 1.1. Mapa de localização da área.*
- 2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.**
- 3. MÉTODO AVALIATÓRIO.**
- 4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO.**
- 5. BENFEITORIAS.**
- 6. PESQUISA E CONSIDERAÇÕES.**
- 7. DIAGNOSTICO DE MERCADO.**
- 8. CONCLUSÃO DO PARECER TÉCNICO.**
- 9. ENCERRAMENTO.**



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4.190 - 12ª REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.922-87

Atendendo solicitação verbal de parte interessada, Sr. MARCELO DE FREITAS QUEIROZ, CPF/MF: 056.052.451-04, residente à Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, efetuamos vistoria in-loco com o objetivo de determinar o valor de mercado do imóvel descrito à seguir.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

**Denominação:** FAZENDA MICROPORÃ.

**Área:** 1.936,00 Há – 400 Alqueires.

**Proprietário:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

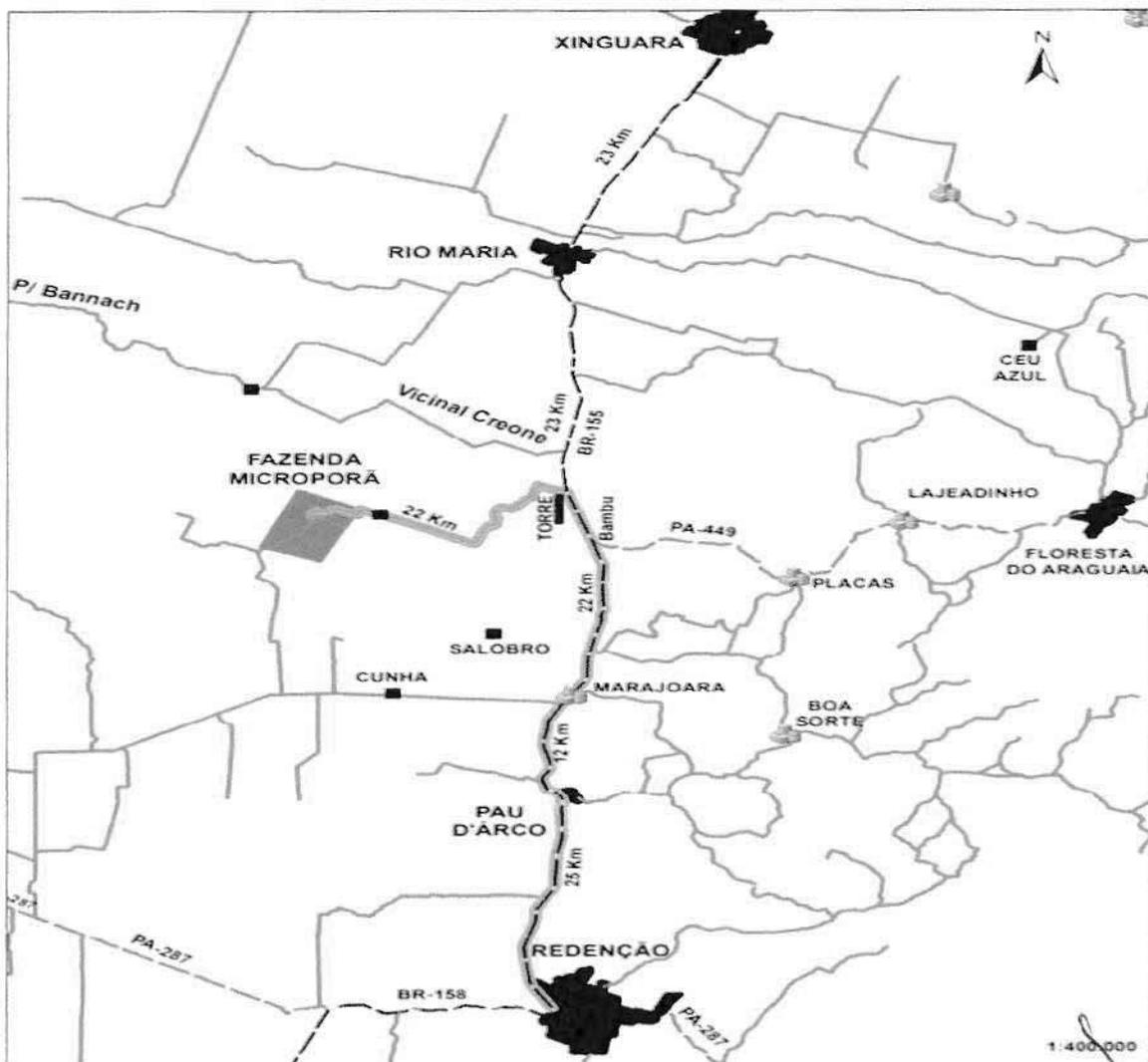
**Município:** CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA.

**Região:** SALOBRO

**Número da Matrícula:** 08.984.

### 1.1. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA ÁREA:

#### LOCALIZAÇÃO FAZENDA MICROPORÃ



Rua 2, nº 144 – Vila Amorim – Redenção – PA  
Fones (94) 99154-4455 – 99122-8333 – [robertoimoveis4190@gmail.com](mailto:robertoimoveis4190@gmail.com)  
CNAI 13444 – CRECI 4190 12ª REGIÃO PA/AP

*Roberto Pereira da Silva*  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4190 12ª REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.922-87

## 2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

**UM TERRENO RURAL**, parte do lote 12, da Região Salobro, neste município e comarca de Conceição do Araguaia, Estado do Pará, com a denominação de **FAZENDA MICROPORÃ**, com 400 (Quatrocentos Alqueires) geométricos iguais a 1.936,00Ha (um mil, novecentos e trinta e seis hectares), em comum, destacada de uma porção maior de 4.356,00Ha.

Conforme cópia da certidão de registro da matrícula número 08.984, nos anexos.

## 3. MÉTODO AVALIATÓRIO:

A metodologia básica foi aplicada através do MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO, sendo que o nível de rigor adotado foi nos conforme que determinam os itens 6 e 7 da **NBR-5676 da ABNT**.

## 4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO:

Trata-se de um Imóvel Rural.

O solo da área em estudo é predominante de terra boa, (cultura).

Atividade predominante Pecuária.

## 5. BENFEITORIAS:

DISCRIMINAÇÃO DAS BENFEITORIAS	QUANTIDADE
01 – SEDE – Edificada em alvenaria com área e quintal com plantações etc.	01
02 – Galpão para Maquinários e depósito.	01
03 – Curral completo.	01
04 – Corredor para manejo do Gado	02
05 – Represas.	04
06 – Divisões de pastos – todos com acesso ao corredor.	23
07 – Energia Bifásica.	-
08 – Estradas interna.	16 km
09 – Poço Semi-artesiano.	01
10 – Motor Estacionário	01
11 – Pastagem.	1.200,00 Ha
12 – Reserva.	467,29 Ha
13 – Capacidade para 1.600 cabeças de gado	-
14 – A área da Fazenda é toda cercada em Arame liso e madeira de lei.	-

## 6. PESQUISA E CONSIDERAÇÕES:

Trata-se de uma fazenda em produção ativa predominando à PECUÁRIA, localizada na Região do Rio Salobro, distante de Redenção 85 Km, sendo 60 Km pela BR 155 e 25 Km a esquerda por Estrada Vicinal, considerando a excelente localização do Imóvel Rural objeto em estudos, verificamos que a área apresenta uma topografia plana, meio ondulada e pedologia firme, conta com a infraestrutura Rural de energia elétrica, casa sede bem construída com área, quintal, 1 curral completo, 1 galpão para maquinários e depósito, 16 Km de Estradas internas cascalhadas, muito bem abastecida de água, além do Rio Salobriho e 3 córregos, conta também com 4 Represas boas, está inserido no contexto Rural, local de fácil acesso, com uma área apropriada para plantio de Grãos, Pecuária e sistema de confinamento, o solo

da área em estudo é predominante de terra boa, (cultura), a atual atividade da Fazenda é a Pecuária e o imóvel está localizada em uma região que vem apresentando constante valorização nas suas terras.

A área em estudo é um tanto quanto parecida com as áreas das pesquisas e comparativos de dados de mercado.

## 7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

### Oferta.

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta muitas ofertas de áreas de dimensão comparável ao imóvel avaliando. Verificou-se na região que as ofertas de áreas são basicamente compostas por áreas numa faixa de 100,00ha a 5.000,00ha.

### SITUAÇÃO DE MERCADO

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

## 8. CONCLUSÃO DO PARECER TÉCNICO:

É do entender do Perito Avaliador que o valor para o imóvel Rural avaliando, considerando sua excelente localização, a qualidade do solo, a capacidade de cria, as benfeitorias existentes, à quantidade de áreas em ofertas e o mercado imobiliário atual nesta Região, **AVALIO-O** em:

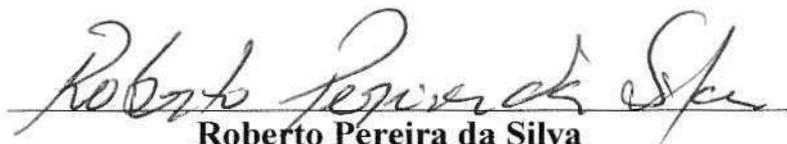
DISCRIMINAÇÃO	Valor por Alqueires	Valor R\$ total
Área total da Fazenda em Alqueires. 400 Alq	R\$ 60.000,00	24.000.000,00
<b>TOTAL GLOBAL DO PATRIMÔNIO AVALIADO</b>		<b>24.000.000,00</b>
* Valor médio praticado atualmente na região por terras comparável à do imóvel avaliando é de aproximadamente R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), por Alqueire.		

*Roberto*  
Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4190 - 12ª REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.922-87

## 9. ENCERRAMENTO:

O corpo deste laudo é composto por 18 páginas com suas descrições e anexos, todas de um só lado e rubricadas pelo Perito Avaliador que subscreve esta última.

Redenção – Pará 09 de Fevereiro de 2022.



**Roberto Pereira da Silva**

Técnico Responsável

**CNAI 13.444**

CRECI - 4.190 12ª REGIÃO PA/AP.

Nº 018249



## ANEXOS.

**Anexo – 01** – Declaração de Avaliação Mercadológica.

**Anexos – 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08** – Cópia da certidão de Registro da matrícula número **08.984**.

**Anexo – 09** – Carteira de Identidade Profissional do Perito Avaliador.

**Anexo – 10** – Certificados de Registro de Perito Avaliador Judicial e Avaliador Imobiliário.



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4190 12ª REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.922-87

**COFECI**  
**12ª Região – Pará**  
**DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

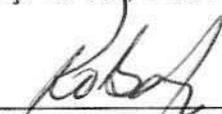
Nome do Corretor de Imóveis: Roberto Pereira da Silva, CPF nº 27098192287, RG nº 1745105 SSP/PA, CRECI nº 4190, Endereço: Rua Dois 144 Vila Amorim, Redenção-PA. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Rural tipo: Fazenda.

Por solicitação de:

Nome do Cliente: MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

REDENÇÃO-PA, 9 de Fevereiro de 2022



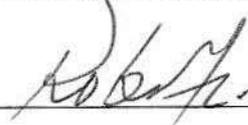
Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 018249



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 018249, 9 de Fevereiro de 2022





# Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, RTDPJ e Registro Civil

CNPJ: 32.067.130/0001-38 - CNS: 06.733-0 - Cel.: (94) 9 9183-4807

Rua Frei Gil de Vila Nova, n.º 46, Centro, Redenção/PA - CEP: 68.553-220

E-mail: cartorioimoveisredencao@gmail.com

Oficial: Juacy Raimundo da Silva Filho

Certidão de Inteiro Teor da Matrícula/Registro nº 8984 - Selo Digital: A 000 530 126

Página 1 de 6

## COMARCA DE REDENÇÃO - ESTADO DO PARÁ

### SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

08.984

FOLHA

001

O OFICIAL

**DATA:** - 26 de novembro de 1.999

**IMÓVEL:** - **UM TERRENO RURAL**, parte lote doze (12), da Região Salobro, neste município e Comarca de Conceição do Araguaia, Estado do Pará, com a denominação de Fazenda Ulicoponá, com 400 (quatrocentos) alqueires geométricos iguais a 1.936,00ha (hum mil novecentos e trinta e seis hectares, em comum, destacada de uma porção maior de 4.356,00 hectares.

**PROPRIETÁRIOS:** - **MARCELO DE FREITAS QUEIROZ**, brasileiro, pecuarista, portador da cédula de identidade R.G. nº 196.471-SSP-GO, casado sob o regime da comunhão de bens com a Sra. **BERNADETE DE FREITAS QUEIROZ**, antes da vigência da lei federal 6.515/77, residente e domiciliado na cidade de Redenção-Pa, inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 056.052.451-04 e **MARCIO DE FREITAS QUEIROZ**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, pecuarista, residente e domiciliado à Rua 09 QD.H, Lt 18-Setor Marsita Goiania-Go, portador da cédula de identidade R.G. nº 316.076-SSP-GO e inscrito no C.P.F./M.F. sob o número 056.056.871.

**REGISTRO ANTERIOR:** - M.752 - DO C.R.I. de Conceição do Araguaia.

**OFICIAL:** -

**R.1.M.8.984 - Data:** - 26 de novembro de 1.999.-

Por escritura pública lavrada em 31 de janeiro de 1.994, pelo Cartório do Único Ofício de Conceição do Araguaia-PA, no livro número 110 e folhas 163, em forma legal, o proprietário **MARCIO FREITAS QUEIROZ**, já qualificado, transmitiu definitivamente, por venda, a, **MARCELO DE FREITAS QUEIROZ**, já qualificado, somente a parte ideal, que o ora vendedor tem em comum com o comprador valor de CR\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil cruzeiros reais), sem condições:-

**OFICIAL:** -

**R.2.M.8.984.- Data:** - 29 de março de 2.001.-

Por Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, emitida nesta cidade em 13 de março de 2.001, devidamente registrada sob número 1.274 no livro-3 Registro Auxiliar, o proprietário, **MARCELO DE FREITAS QUEIROZ**, já qualificado, e sua mulher **BERNADETE BORGES QUEIROZ**, brasileira, do lar, inscrita no C.P.F/M.F.(em comum) sob número 056.052.451-04, constituiu sobre o imóvel objeto desta matrícula, uma **HIPOTECA CEDULAR de primeiro grau** e sem concorrência de terceiros, em favor do **HSBC BANK DO BRASIL S.A.**, agência nesta cidade, para garantir um financiamento concedido à emitente, no valor de R\$.40.000,00 (quarenta mil reais), utilizáveis na forma do título, pagável nesta cidade nos termos da cláusula "forma de pagamento", com vencimento final para o dia 5 de março 2.002, com encargos financeiros e as demais condições constantes da cédula.-

**OFICIAL:** -

**R.3.M.8.984.- Data:** - 29 de março de 2.001.-

Por Cédula Rural Hipotecária, emitida nesta cidade em 13 de março de 2.001, o proprietário, **MARCELO DE FREITAS QUEIROZ**, já qualificado, e sua mulher **BERNADETE BORGES QUEIROZ**, brasileira, do lar, inscrita no C.P.F/M.F.(em comum) sob número 056.052.451-04, constituiu sobre o imóvel objeto desta matrícula, uma **HIPOTECA CEDULAR de segundo grau** e sem concorrência de terceiros, em favor do **HSBC BANK DO BRASIL S.A.**, agência nesta cidade, para garantir um financiamento concedido à emitente, no valor de R\$.40.000,00 (quarenta mil reais), utilizáveis na forma do título, pagável nesta cidade nos termos da cláusula "forma de pagamento", com vencimento final para o dia 5 de março 2.003, com encargos financeiros e as demais condições constantes da cédula.-

**OFICIAL:** -

Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 419 - 12º REG PA/PA  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.922-87

FOLHA

001

**R. 4. M. 8.984. - Data:-** 11 de dezembro de 2.001.-

Por Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, emitida nesta cidade, aos 5 de dezembro de 2.001, e devidamente registrada sob número 1.355, no livro 3 Registro Auxiliar, os proprietários, **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, e sua mulher **BERNADETE BORGES QUEIROZ**, já qualificados, constituíram sobre o imóvel objeto desta matrícula, uma **HIPOTECA CEDULAR de terceiro grau** e sem concorrência de terceiros, em favor do **HSBC BANK BRASIL S/A-**, agência nesta cidade, para garantir um financiamento concedido à emitente, no valor de R\$60.000,00 (sessenta mil reais), utilizáveis na forma do título, pagável nesta cidade, nos termos da cláusula "forma de pagamento", com vencimento final para o dia 14 de novembro de 2.002, com encargos financeiros e as demais condições constantes da cédula.-

**OFICIAL:-****AV.5.M.8.984. DATA:** 23 de abril de 2.002.

Procedo a presente averbação, por instrumento particular de quitação, datado em 12 de abril de 2.002, para ficar constando que, o credor, **HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO**, deu ao devedor **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, quitação total da importância de Cr\$40.000,00; ficando, em consequência, **CANCELADO** o R.2 retro.

**OFICIAL:-****Av. 6 - M - 8.984.- Data:-** 28 de novembro de 2.002.-

Procedo a presente averbação, nos termos do instrumento particular datado de 25 de novembro de 2.002, para ficar constando que, o **HSBC BANK BRASIL S/A**, deu ao devedor, **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, já qualificado, quitação total no valor de R\$60.000,00 (sessenta mil reais), ficando em consequência, **cancelado** o R.4, e liberado os bens dados em garantia.-

**OFICIAL:-****Av - 7 - M - 8.984 - DATA:-** 01 de abril de 2.005.-

Procedo a presente averbação, nos termos do instrumento particular datado de 23 de março de 2.004, para ficar constando que, o credor, **HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO**, deu ao devedor, **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, já qualificado, quitação total da importância de R\$40.000,00 (quarenta mil reais); ficando, em consequência, **cancelado**, o R-3 retro e liberado os bens dados em garantia.-

**OFICIAL:-****R - 8 - M - 8.984 - DATA:-** 6 de abril de 2.005.-

Por Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária emitida nesta cidade, em 30 de março de 2.005, devidamente registrada sob o número 1.808 no Livro 3, de Registro Auxiliar, os proprietários, **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, e sua mulher **BERNADETE BORGES QUEIROZ**, já qualificados, constituíram sobre o imóvel objeto desta matrícula, uma **HIPOTECA CEDULAR de primeiro grau** e sem concorrência de terceiros, em favor do **HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO**, agência desta cidade, para garantia de um financiamento, no valor de R\$60.000,00 (sessenta mil reais), pagáveis nesta cidade, com vencimento final para 8 de maio de 2.007, com as demais cláusulas e condições constantes do título.-

**OFICIAL:-**

Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4.190 - 12º REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.922-87



# Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, RTDPJ e Registro Civil

CNPJ: 32.067.130/0001-38 - CNS: 06.733-0 - Cel.: (94) 9 9183-4807

Rua Frei Gil de Vila Nova, n.º 46, Centro, Redenção/PA - CEP: 68.553-220

E-mail: cartorio1imoveisredencao@gmail.com

Oficial: Juacy Raimundo da Silva Filho

Certidão de Inteiro Teor da Matrícula/Registro nº 8984 - Selo Digital: A 000 530 126

(continuação)

Página 3 de 6

## COMARCA DE REDENÇÃO - ESTADO DO PARÁ

### SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

**8.984**

FOLHA

**002**

O OFICIAL

**R- 9 - M- 8.984 - DATA :-** 12 de janeiro de 2.006.-

Por Cédula Rural Hipotecária emitida nesta cidade, em 9 de janeiro de 2.006, o proprietário, **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, e sua mulher **BERNADETE BORGES QUEIROZ**, já qualificados, constituíram sobre o imóvel objeto desta matrícula, uma **HIPOTECA CEDULAR de segundo grau** e sem concorrência de terceiros, em favor do **HSBC BANK BRASIL S.A - BANCO MÚLTIPLO**, agência desta cidade, para garantia de um financiamento, no valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais), pagáveis nesta cidade, com vencimento final para 6 de dezembro de 2.006, com as demais cláusulas e condições constantes do título.-

**Q OFICIAL :-**

**R - 10 - M - 8.984.- Data:-** 30 de janeiro de 2.006.-

Por Cédula Rural Hipotecária emitida nesta cidade, em 27 de janeiro de 2.006, os proprietários, **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, e sua mulher **BERNADETE BORGES QUEIROZ**, já qualificados, constituíram sobre o imóvel objeto desta matrícula, uma **HIPOTECA CEDULAR de terceiro grau** e sem concorrência de terceiros, em favor do **HSBC BANK BRASIL S.A - BANCO MÚLTIPLO**, agência desta cidade, para garantia de um financiamento, no valor de R\$100.050,00 (cem mil e cinquenta reais), pagáveis nesta cidade, com vencimento final para 10 de janeiro de 2.007, com as demais cláusulas e condições constantes do título.-

**Q OFICIAL :-**

**AV - 11 - M - 8.984 - Data:-** 5 de abril de 2.007.-

Procedo a presente averbação, nos termos do instrumento particular expedido nesta cidade, datado de 29 de março de 2.007, para ficar constado que, o credor, **HSBC BANK BRASIL S.A - BANCO MÚLTIPLO**, deu ao devedor, **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, já qualificado, quitação total da importância de R\$30.000,00 (trinta mil reais), ficando, em consequência, cancelado o R-9 retro e liberado os bens dados em garantia.-

**Q OFICIAL :-**

**AV - 12 - M - 8.984.- Data:-** 05 de abril de 2.007.-

Procedo a presente averbação, nos termos do instrumento particular expedido nesta cidade, datado de 29 de março de 2.007, para ficar constado que, o credor, **HSBC BANK BRASIL S.A - BANCO MÚLTIPLO**, deu ao devedor, **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, já qualificado, quitação total da importância de R\$100.050,00 (cem mil e cinquenta reais), ficando, em consequência, cancelado o R-10 retro e liberado os bens dados em garantia.-

**Q OFICIAL :-**

**R - 13 - M - 8.984.- Data:-** 04 de junho de 2.007.-

Por Cédula Rural Hipotecária emitida nesta cidade, em 24 de maio de 2.007, registrada sob número 2.272, Livro 3-A - Registro Auxiliar, os proprietários, **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, e sua mulher **BERNADETE BORGES QUEIROZ**, já qualificados, constituíram sobre o imóvel objeto desta matrícula, uma **HIPOTECA CEDULAR de terceiro grau e sem concorrência de terceiros**, em favor do **HSBC BANK BRASIL S.A - BANCO MÚLTIPLO**, agência desta cidade, para garantia de um financiamento, no valor de R\$80.000,00 (oitenta mil reais), pagáveis nesta cidade, com vencimento final para 02 de julho de 2.009, com as demais cláusulas e condições constantes do título.-

**Q OFICIAL :-**

**R - 14 - M - 8.984 - Data:-** 18 de junho de 2.007.-

Por Cédula Rural Hipotecária, emitida na cidade de Goiânia, Capital do Estado do Goiás, em 21 de maio de 2.007, registrada sob número 2.282, Livro 3-A - Registro Auxiliar, os proprietários, **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, e sua mulher **BERNADETE BORGES QUEIROZ**, já qualificados, constituíram sobre o imóvel objeto desta matrícula, uma **HIPOTECA CEDULAR de terceiro grau e sem concorrência de terceiros**, em favor do **HSBC BANK BRASIL S.A - BANCO MÚLTIPLO**, agência desta cidade, para garantia de um financiamento, no valor de R\$139.440,00 (cento e trinta e nove mil e quatrocentos e quarenta reais), pagáveis em Goiânia, Estado do Goiás, com vencimento final para 04 de abril de 2.008, com as demais cláusulas e condições constantes do título.-

**Q OFICIAL :-**

**R - 15 - M - 8.984 - Data:-** 18 de junho de 2.007.-

Por Cédula Rural Hipotecária, emitida na cidade de Goiânia, Capital do Estado do Goiás, em 07 de maio de 2.007, registrada sob número 2.283, Livro 3-A - Registro Auxiliar, os proprietários,

Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4 150 - 12º REG PARÁ  
CNAI - 13.444  
CPF-270 981 922-87

FOLHA

VERSO

**MARCELO FREITAS QUEIROZ**, e sua mulher **BERNADETE BORGES QUEIROZ**, já qualificados, constituíram sobre o imóvel objeto desta matrícula, uma **HIPOTECA CEDULAR de quarto grau e sem concorrência de terceiros**, em favor do **HSBC BANK BRASIL S.A - BANCO MÚLTIPLO**, agência desta cidade, para garantia de um financiamento, no valor de R\$80.000,00 (oitenta mil reais), pagáveis em Goiânia, Estado do Goiás, com vencimento final para 15 de Junho de 2.009, com as demais cláusulas e condições constantes do título.-

**O OFICIAL:-**

**AV - 16 - M - 8.984.- Data:-** 28 de fevereiro de 2.008.-

Procedo a presente averbação, nos termos do instrumento particular de quitação expedido em 30 de abril de 2.008, na cidade de Curitiba, Capital do Estado do Paraná, para ficar constado que, o credor, **HSBC BANK BRASIL S.A - BANCO MÚLTIPLO**, deu ao devedor, **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, já qualificado, quitação total da importância de R\$60.000,00 (sessenta mil reais), ficando, em consequência, **cancelado** o R-8 retro e **liberado** os bens dados em garantia.-

**O OFICIAL:-**

**AV - 17 - M - 8.984.- Data:-** 26 de maio de 2.008.-

Procedo a presente averbação, nos termos do instrumento particular expedido nesta cidade, datado de 28 de fevereiro de 2.008, para ficar constado que, o credor, **HSBC BANK BRASIL S.A - BANCO MÚLTIPLO**, deu ao devedor, **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, já qualificado, quitação total da importância de R\$139.440,00 (cento e trinta e nove mil e quatrocentos e quarenta reais), ficando, em consequência, **cancelado** o R-14.-

**O OFICIAL:-**

**R - 18 - M - 8.984 - Data:-** 26 de maio de 2.008.-

Por Cédula Rural Hipotecária, emitida na cidade de Goiânia, Capital do Estado do Goiás, em 21 de maio de 2.008, registrada sob número 2.533, Livro 3-B - Registro Auxiliar, o proprietário, **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, já qualificado, constituiu sobre o imóvel objeto desta matrícula, uma **HIPOTECA CEDULAR de quarto grau e sem concorrência de terceiros**, em favor do **HSBC BANK BRASIL S.A - BANCO MÚLTIPLO**, agência da Cidade de Goiânia, Capital do Estado do Goiás, para garantia de um financiamento, no valor de R\$149.944,00 (cento e quarenta e nove mil novecentos e noventa e quatro reais), com vencimento final para 09 de abril de 2.009, com as demais cláusulas e condições constantes do título.-

**O OFICIAL:-**

**AV - 19 - M - 8.984 - DATA:-** 01 de outubro de 2.010.

Procedo a presente averbação para ficar constando que, por instrumento particular de quitação expedido em 13 de julho de 2.010, na cidade de Curitiba, Capital do Estado do Paraná, para ficar constando que o credor, **HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO**, agência desta cidade, deu ao devedor **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, já qualificado, quitação total da importância de R\$80.000,00 (oitenta mil reais), ficando, em consequência, **CANCELADO** o R-13.

**OFICIAL:**

**AV - 20 - M - 8.984 - DATA:-** 01 de outubro de 2.010.

Procedo a presente averbação para ficar constando que, por instrumento particular de quitação expedido em 20 de agosto de 2.009, na cidade de Curitiba, Capital do Estado do Paraná, para ficar constando que o credor, **HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO**, agência desta cidade, deu ao devedor **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, já qualificado, quitação total da importância de R\$80.000,00 (oitenta mil reais), ficando, em consequência, **CANCELADO** o R-15.

**OFICIAL:**

**AV - 21 - M - 8.984 - DATA:-** 01 de outubro de 2.010.

Procedo a presente averbação para ficar constando que, por instrumento particular de quitação expedido em 05 de maio de 2.009, na cidade de Curitiba, Capital do Estado do Paraná, para ficar constando que o credor, **HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO**, agência desta cidade, deu ao devedor **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, já qualificado, quitação total da importância de R\$149.994,00 (cento e noventa e quatro mil novecentos e noventa e quatro reais), ficando, em consequência, **CANCELADO** o R-18.

**OFICIAL:**

Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4.141/12 REG PAVAP  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.922-87

02/02/2022 16:59

Documento Certificado Digitalmente

ALEXANDRE DA SILVA

ROMAO:98796518200



# Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, RTDPJ e Registro Civil

CNPJ: 32.067.130/0001-38 - CNS: 06.733-0 - Cel.: (94) 9 9183-4807  
Rua Frei Gil de Vila Nova, n.º 46, Centro, Redenção/PA - CEP: 68.553-220  
E-mail: cartorio1imoveisredencao@gmail.com  
Oficial: Juacy Raimundo da Silva Filho

Certidão de Inteiro Teor da Matrícula/Registro nº 8984 - Selo Digital: A 000 530 126

(continuação)

Página 5 de 6

## COMARCA DE REDENÇÃO - ESTADO DO PARÁ

### SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

8.984

FOLHA

003

O OFICIAL

**R - 22 - M - 8.984 - DATA:-** 22 de novembro de 2.010.-

Por Cédula de Crédito Bancário número FIR-ME-165-10-0049-0, emitida na cidade de Tucumã, Estado do Pará, em 18 de novembro de 2.010, registrada sob número 2.937, Livro 3-E, Registro Auxiliar, o proprietário **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, já qualificado, deu em Hipoteca Cedular de Primeiro Grau, e sem concorrência de terceiros, em favor do **BANCO DA AMAZÔNIA S/A**, agência da cidade de Tucumã, Estado do Pará, para garantia de um financiamento obtido por **JULIANA BORGES QUEIROZ**, brasileira, portadora do CPF/MF sob número 956.946.841-68, residente e domiciliada na Avenida Cento e Tinta e Seis, número 445, Apt 1300, Setor Marista, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, no valor de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), com vencimento final para 10 de novembro de 2.012, com as demais cláusulas e condições constantes do título, o imóvel objeto desta matrícula.

**OFICIAL:-**

**R - 23 - M - 8.984 - DATA:-** 16 de dezembro de 2.011.-

Por Cédula de Produto Rural Financeira - Preço Fixo - Cédula número 3380/2011, emitida nesta cidade, em 16 de dezembro de 2.011, registrada sob número 3.155, Livro 3-F, Registro Auxiliar, o proprietário, **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, já qualificado, constituiu sobre o imóvel objeto desta matrícula, uma **HIPOTECA CEDULAR de segundo grau** e sem concorrência de terceiros, em favor do **BANCO JBS S/A**, com sede social em São Paulo, Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Marginal Direita do Rio Tiete nº 500 - Bloco 1, 1º Andar, inscrito no CNPJ/MF sob número 09.516.419/0001-75, para garantia de um financiamento, no valor de R\$1.260.250,03 (um milhão duzentos e sessenta mil duzentos e cinquenta reais e três centavos) equivalente a 17.843@ (dezesete mil oitocentas e quarenta e três arrobas) de boi gordo nesta data, ao preço unitário de R\$70,63 (setenta reais e sessenta e três centavos), a ser calculado conforme consta na cédula, com vencimento final para 05 de dezembro de 2.013, com as demais cláusulas e condições constantes do título.-

**OFICIAL:-**

**AV - 24 - M - 8.984 - DATA:-** 24 de junho de 2.013.

Procedo a presente averbação para ficar constando que, por instrumento particular de quitação expedido em 19 de junho de 2.013, na cidade de Tucumã, neste Estado, para ficar constando que o credor, **BANCO DA AMAZÔNIA S/A**, já qualificado, deu a devedora **JULIANA BORGES QUEIROZ**, já qualificada, quitação total da importância de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), ficando, em consequência, **CANCELADO** o Registro número 22, ficando assim o imóvel da presente matrícula Liberado do onus citado anteriormente.

**OFICIAL:-**

**AV - 25 - M - 8.984 - DATA:-** 2 de setembro de 2.014.

Procedo a presente averbação, para ficar constando que, por Instrumento Particular de 1º Aditamento à Cédula de Produto Rural - Financeiro número 3380/2011, datado de 14 de julho de 2.014, na cidade de Redenção, Estado do Pará, em forma legal, de um lado, **BANCO ORIGINAL DO AGRONEGÓCIO S/A**, já qualificado, na qualidade de financiador; e, de outro lado, **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, já qualificado, na qualidade de financiado; de comum e mútuo acordo, **RETIFICAM** a Cédula de Produto Rural Financeira referida, para ficar constando que: I) **Retificação** - Por força do presente Aditamento fica o seguinte; A) **VENCIMENTO**: o FINANCIADO e o FINANCIADOR, tem justo e acordado, neste ato, alterar o prazo do instrumento ora aditado em ADITIVO de RE-RATIFICAÇÃO, fixando o seu novo vencimento final para **20 de abril de 2.017**; B) **INCLUSÃO DE GARANTIA** - O FINANCIADO e o FINANCIADOR, tem justo e acordado, neste ato, reforçar as garantias já oferecidas do instrumento ora aditado em ADITIVO de RE-RATIFICAÇÃO, sendo acrescidos em garantia que passam a ser os seguintes: Incluir a garantia do Avalista **BERNADETE BORGES QUEIROZ**, brasileira, casada, pecuarista, portadora da cédula de identidade RG número 301.754-55P/GO, inscrita no CPF/MF sob o número 717.623.961-49, residente e domiciliada na Rua do Mogno, sem número, Setor Anipuanã, nesta Cidade de Redenção; C) **ALTERAÇÃO DE GARANTIA** - O FINANCIADO e o FINANCIADOR, tem justo e acordado, neste ato, tendo em vista a baixa da hipoteca de 1º grau que recai sobre o imóvel objeto da garantia de Hipoteca constituída no âmbito da CPR ora aditada, as partes concordam readequar o grau da hipoteca descrita e caracterizada no Quadro 6 da CPR ora aditada, **passando tal garantia a ser uma Hipoteca de 1º grau e sem concorrência de terceiro**.- II) **Ratificação**:- A Cédula de Produto Rural Financeira, ora aditada, fica ratificada em todos os seus termos, cláusulas e condições, não expressamente alterados por este aditivo que aquela se integra, formando um todo único e indivisível, para todos os fins de direito.

**OFICIAL:-**

**AV - 26 - M - 8.984 - DATA:-** 14 de janeiro de 2.016.

Procedo a presente averbação, para ficar constando que, por Instrumento Particular de 2º Aditamento à Cédula de Produto Rural - Financeiro número 3380/2011, datado de 17 de novembro de 2.015, na cidade de Redenção, Estado do Pará, em forma legal, de um lado, **BANCO ORIGINAL S/A**, já qualificado, na qualidade de financiador; e, de outro lado, **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, já qualificado, na qualidade de financiado; de comum e mútuo acordo, **RETIFICAM** a Cédula de Produto Rural Financeira referida, para ficar constando que: I) **Retificação** - Por força do presente Aditamento fica o se

Roberto Pereira  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4 1º  
CNA  
CPF-271 081.922.2-8

02/02/2022 16:59

Documento Certificado Digitalmente

ALEXANDRE DA SILVA

ROMAO:98798518200

FOLHA  
VERSO

guinte; **A) VENCIMENTO:** o FINANCIADO e o FINANCIADOR, tem justo e acordado, neste ato, alterar o prazo do instrumento ora aditado em ADITIVO de RE-RATIFICAÇÃO, fixando o seu novo vencimento final para **12 de dezembro de 2.018**; **B) VALOR:** o FINANCIADO e o FINANCIADOR, tem justo e acordado, neste ato, alterar o valor do instrumento ora aditado em ADITIVO de RE-RATIFICAÇÃO com saldo devedor da CPR é na data do instrumento de **R\$1.631.897,80 (hum milhão seiscentos e trinta e um mil oitocentos e noventa e sete reais e oitenta centavos)**, que correspondente ao valor ao saldo devedor das obrigações pecuniárias e acessórias, correspondente ao valor principal ainda devido, acrescidos dos respectivos encargos remuneratórios e moratórios incidentes de juros devido; **C) TAXA DE JUROS:** o FINANCIADO e o FINANCIADOR, tem justo e acordado, neste ato, alterar a taxa de juros do instrumento ora aditado em ADITIVO de RE-RATIFICAÇÃO, fixando a nova taxa de **26,68%** (seu ano); **II) Ratificação:** - A Cédula de Produto Rural Financeira, ora aditada, fica ratificada em todos os seus termos, cláusulas e condições, não expressamente alterados por este aditivo que aquela se integra, formando um todo único e indivisível, para todos os fins de direito.

**OFICIAL:**

**AV - 27 - M - 8.984 - Data:** 23 de agosto de 2.017.  
Procedo a presente averbação, tendo em vista a apresentação de Certidão expedida pela Secretaria da 28ª Vara Cível e do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, datada de 10 de agosto de 2.017, subscrita e assinada por Ana Carolina de Oliveira Barreto, Chefe de Seção Judiciário do Unid. De Proc. Judicial das 26ª a 30ª Varas Cíveis do Foro Central, para ficar constando a **EXISTÊNCIA de uma Ação de Execução de Título Extrajudicial** (Processo número **1051276-54.2017.8.26.0100**), cujo valor da causa é de **R\$2.168.072,60 (dois milhões, cento e sessenta e oito mil setenta e dois reais e sessenta centavos)**, tendo como exequente **BANCO ORIGINAL S/A** e executado **MARCELO FREITAS QUEIROZ** e **BERNADETE BORGES QUEIROZ**, em conformidade com o disposto no artigo 828 do Código de Processo Civil.

**OFICIAL:**

**AV - 28 - M - 8.984 - DATA:** 7 de agosto de 2.018.  
Por requerimento firmado em data de 2 de julho de 2.018, em forma legal, é feito a presente averbação, nos termos da Lei Federal 10.267, de 28 de agosto de 2.001, e do Decreto 4.449, de 30 de outubro de 2.002, sob inteira responsabilidade civil e criminal do proprietário **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, já qualificado, para ficar constando a **CERTIFICAÇÃO número 271302000006-20**, emitida no dia 1º de fevereiro de 2.013, pelo **Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA**, Superintendência Regional de Marabá, fazendo parte deste, em anexo, o certificado original, memorial descritivo com os vértices georreferenciados do imóvel, firmado pelo responsável Técnico, mapa da propriedade, de acordo com as exigências dimensionais e técnicas, todos contendo as exigências do órgão responsável pela emissão da certificação, para fins de arquivos, conforme Instrução Normativa nº 12, de 17 de novembro de 2.003, e que assim passa a se descrever: **UM TERRENO RURAL**, denominado **"FAZENDA MICROPORÁN"**, situado no Município de Pau D'arco, Comarca de Redenção, Estado do Pará, com a área total de **mil seiscentos e sessenta e sete hectares, vinte e oito ares e cinquenta e quatro centiares (1.667,2854há)**, e perímetro de **(16.507,20m)** metros, com os seguintes limites e confrontações a seguir: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **B1P-M-3330** de coordenadas **N 9.166.525,17** e **E 586.947,33**, situado no Limite da **FAZENDA ESCALADA**, deste, segue confrontando com a **FAZENDA JULIANA**, com os seguintes azimutes e distâncias: **115°34'53"** e **4.781,17m**, até o vértice **B1P-M-4033** de coordenadas **N 9.164.460,55** e **E 591.260,11**, com os seguintes azimutes e distâncias: **204°43'40"** e **19,67m**, até vértice **A6G-M-0248**, de coordenadas **N 9.164.442,69** e **E 591.251,88**, deste, segue confrontando com a **FAZENDA PRINCESA DO PARÁ**, com os seguintes azimutes e distâncias: **205°12'40"** e **3.525,24m**, até o vértice **B1P-V-9665**, de coordenadas **N 9.161.253,25** e **E 589.750,29**, deste, segue confrontando com a **FAZENDA MICROPORÁN - MATRÍCULA - 8.983**, com os seguintes azimutes e distâncias: **295°50'29"** e **4.653,87m**, até vértice **B1P-M-3308** de coordenadas **N 9.163.281,78** e **E 585.561,79**, deste, segue confrontando com a **FAZENDA ESCALADA**, com os seguintes azimutes e distâncias: **23°07'54"** e **3.526,94m**, até o vértice **B1P-M-3330** de coordenadas **N 9.166.525,17** e **E 586.947,33**, Ponto inicial da descrição deste perímetro."

**OFICIAL:**

**R - 29 - M - 8.984 - Data:** 25 de março de 2.020. - Protocolo n. 67.631 - 09/03/2020.  
Feito nos termos da Decisão, datado de 15/12/2019, encaminhado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraído dos Autos do processo nº **1051276-54.2017.8.26.0100**, Execução de Título Extrajudicial - Espécie de Títulos de crédito, assinado digitalmente pela MM. Juiz(a) de Direito da 28ª Vara Cível do Foro Cível, Dr(a). Paula Veiloso Rodrigues Ferreri, para constar a **PENHORA** do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado como fiel depositário o atual possuidor do bem **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, já qualificado. O referido é verdade e dou fé. Oficiala Substituta, **Gabriela Silva dos Santos**. Valor dos emolumentos: protocolo, averbação e selos: **R\$ 957,80** (quatrocentos e cinquenta e sete reais e oitenta centavos). Selos de tipo Atc Grafito utilizados: Série H- Nº012.603.793 e 012.603.794.

Certidão de Inteiro Teor extraída por meio reprográfico, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6.015/73. Reprodução fiel e autêntica da ficha original arquivada neste Cartório. DOU FE. Redenção/PA, 2 de fevereiro de 2022.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ  
SELO DIGITAL CERTIDÃO Nº: 530126 - SÉRIE: A  
CÓDIGO DE SEGURANÇA Nº: 6210550000008184164515010

QTD ATO	EMOLUMENTOS	FRJ	FRC
01	49,3	7,4	1,23

Alexandre da Silva Romão  
Escrevente

*Roberto Pereira da Silva*  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4 19 - 12º REG PA/PA  
CNAI - 13.444  
CPF-270.981.922-87



# MANIFESTO DE ASSINATURAS

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, pelos seguinte(s) signatário(s):

ALEXANDRE DA SILVA ROMAO:98796518200

Documento assinado no Assinador do Cartório Registro de Imóveis, RTDPJ e Registro Civil. Para validar acesse o link abaixo:

<https://verificador.iti.gov.br/>

## Validar Selo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ  
SELO DIGITAL CERTIDÃO N°: 530126 - SÉRIE: A  
CÓDIGO DE SEGURANÇA N°:  
6210350000068184164815010

QTD	EMOLUMENTOS	FRJ	FRC
01	49,30	7,40	1,23

  
Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4 191 12º REG PA/AP  
CNA 13.444  
CPF 270.981.922-87

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
SISTEMA COFECI/CRECI  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

**CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL**  
Exercício 2021

**ROBERTO PEREIRA DA SILVA**  
Corretor de Imóveis

**CRECI-PA/AP 4190**  
**CNAI 13444**



Assinatura do Portador  
APOS VENCIDO, VALIDO SO COMO IDENTIDADE CIVIL (Lei 6.208/75)

Validade: **15/04/2022**

**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
**CRECI 12ª Região/PA/AP**

Filiação: **JOCO PINTO DA SILVA**  
**EVA PEREIRA DA SILVA**

Naturalidade: **SCO LUIS. M. BELOS GO**

RG: **1745105 SPPA/SSP/PA**

Data de Nascimento: **03/08/1969**

CPF: **270.981.922-87**

Data Inscrição CRECI: **27/12/2007**

Data de Expedição: **11/02/2021**

Formação Específica:  
**Técnico em Transações Imobiliárias**

JACI MONTEIRO COLARES  
Presidente do CRECI 12ª Região - PA/AP

CARLOS MAGNO DOS SANTOS  
Diretor Secretário do CRECI

1ª VIA - IDENTIDADE CIVIL VALIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI Nº 6.206, 07/05/1975)

*Roberto Pereira da Silva*  
Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
REG 4190 - 12ª REG PA/AP  
CNAI 13.444  
CPF 270.981.922-87



CRECI - 12ª REGIÃO

Serviço Público Federal

**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado do Pará/Amapá

## CERTIFICADO

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Pará/Amapá - 12ª Região concede o presente certificado a

**ROBERTO PEREIRA DA SILVA**

por ter concluído o Curso de Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 13/03/2017 e término de 30/03/2017, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito, Os prazos a respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial

Pará/Amapá, 05 de abril de 2017.

Verifique a autenticidade do certificado em  
classroom.creci.org.br/validar com o código:  
4439-A919-507A-8A36-2BBF



Jaci Monteiro Colares  
Presidente



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

**CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO**



O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis Nº 13444

**Roberto Pereira da Silva**

inscrito em 27/12/2007 no CRECI 12ª Região/PA-AP sob o nº 4.190 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011, a emitir

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.**

Habilitação Profissional  
Técnico em Transações Imobiliárias  
Certificado de Avaliação Expedido por  
CRECI 21ª REGIÃO / PB

Brasília (DF), 02 de dezembro de 2014.

**JOÃO TEODORO DA SILVA**  
Presidente



Assinatura do Avaliador

**SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL**  
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.



**Roberto Pereira da Silva**  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4190 - 12ª REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
CPF-270.981.922-87



**VENDA - ALUGUEL - AVALIAÇÃO**

**ROBERTO PEREIRA DA SILVA**

**CNAI – 13.444**

**CRECI – 4.190 12ª REGIÃO PA/AP**

**FONES: (94) 99154-4455 / 99122-8333**

**REDENÇÃO - PARÁ**

**Rua: 2 Nº 144, Setor: Vila Amorim E-mail: [robertoimoveis4190@gmail.com](mailto:robertoimoveis4190@gmail.com)**

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL**

### **FAZENDA SANTA LUZIA**

**MUNICÍPIO DE SANTA MARIA DAS BARREIRAS – PARÁ.**

**REGIÃO DO RIO INAJÁ.**

**Proprietário:**

**MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.**

**CPF/MF: 056.052.451-04.**

**09 DE FEVEREIRO DE 2022.**

**Técnico Responsável: Roberto Pereira da Silva.**

**CNAI – 13.444**



ROBERTO PEREIRA DA SILVA

CNAI – 13.444

CRECI – 4.190 12ª REGIÃO PA/AP

FONES: (94) 99154-4455 / 99122-8333

REDENÇÃO - PARÁ

Rua: 2 N° 144, Setor: Vila Amorim E-mail: [robertoimoveis4190@gmail.com](mailto:robertoimoveis4190@gmail.com)

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL

**Valor : R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais).**

Obs: Conforme o laudo e seus anexos.

Rua 2, n° 144 – Vila Amorim – Redenção – PA  
Fones (94) 99154-4455 – 99122-8333 – [robertoimoveis4190@gmail.com](mailto:robertoimoveis4190@gmail.com)  
CNAI 13444 – CRECI 4190 12ª REGIÃO PA/AP

  
Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4.190 12ª REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
CPF: 270.981.922-87

**FAZENDA SANTA LUZIA**

**MUNICÍPIO DE SANTA MARIA DAS BARREIRAS – PARÁ.**

REGIÃO DO RIO INAJÁ.

**Proprietário:**

MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

**CPF/MF: 056.052.451-04.**

**09 DE FEVEREIRO DE 2022.**

**Interessado:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

*Índice:*

- 1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.*
  - 1.1. Mapa de localização da área.*
- 2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.*
- 3. MÉTODO AVALIATÓRIO.*
- 4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO.*
- 5. BENFEITORIAS.*
- 6. PESQUISA E CONSIDERAÇÕES.*
- 7. DIAGNOSTICO DE MERCADO.*
- 8. CONCLUSÃO DO PARECER TÉCNICO.*
- 9. ENCERRAMENTO.*

Atendendo solicitação verbal de parte interessada, Sr. MARCELO DE FREITAS QUEIROZ, CPF/MF: 056.052.451-04, residente à Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, efetuamos vistoria in-loco com o objetivo de determinar o valor de mercado do imóvel descrito à seguir.

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

**Denominação:** FAZENDA SANTA LUZIA.

**Área:** 4.356,00 Há – 900 Alqueires.

**Proprietário:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

**Município:** SANTA MARIA DAS BARREIRAS.

**Região:** RIO INAJÁ.

**Número da Matrícula:** 30.355.

### 1.1. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA ÁREA:



Rua 2, nº 144 – Vila Amorim – Redenção – PA  
Fones (94) 99154-4455 – 99122-8333 – [robertoimoveis4190@gmail.com](mailto:robertoimoveis4190@gmail.com)  
CNAI 13444 – CRECI 4190 12ª REGIÃO PA/PA

*Roberto Pereira da Silva*  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4190 12ª REG PA/PA  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.922-87

## 2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

**UMA GLEBA DE TERRAS RURAIS**, de número 75, denominada **FAZENDA SANTA LUZIA**, situada no Município de Santa Maria das Barreiras, e comarca de Conceição do Araguaia, a Margem esquerda do Rio Araguaia, Região do Rio Inajá, com área de 4.356,00Ha; limitando-se frente Oriental com uma reta do III ao IV Marco, separando terras do lote número 74, com distancia de 6.600 metros fundo Ocidental, com uma reta do I ao II Marco, separando terras de Mariana Borges Manzzel (lote 76), com distancia de 6.600 metros lado direito meridional vom uma reta do IV ao I Marco, separando terras de José Osvaldo Ferreira da Rosa (lote 72), com distancia 6.600 metros; lado esquerdo Cententrional, com uma reta do II ao III Marco, separando terras de sucessor de Américo Basilio (lote 79) com distancia de 6.600 metros. Foram gravados 4 Marcos, devidamente numerados.

**Conforme cópia da certidão de registro da matrícula número 30.355, nos anexos.**

## 3. MÉTODO AVALIATÓRIO:

A metodologia básica foi aplicada através do MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO, sendo que o nível de rigor adotado foi nos conforme que determinam os itens 6 e 7 da **NBR-5676 da ABNT**.

## 4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO:

Trata-se de um Imóvel Rural.

O solo da área em estudo é predominante de terra boa, (cultura).

Atividade predominante Pecuária e Lavoura.

## 5. BENFEITORIAS:

DISCRIMINAÇÃO DAS BENFEITORIAS	QUANTIDADE
01 – SEDE – Edificada em alvenaria com área e quintal com plantações etc.	01
02 – Galpão para Maquinários e deposito.	02
03 – Curral completo.	02
04 – Corredor para manejo do Gado	02
05 – Represas.	21
06 – Divisões de pastos – todos com acesso ao corredor.	61
07 – Energia Bifásica.	-
08 – Estradas interna.	24 km
09 – Poço Semi-artesiano.	01
10 – Motor Estacionário	01
11 – Pastagem.	3.000,00 Ha
12 – Reserva.	500,00 Ha
13 – Retiro	01
14 – Capacidade para 3.100 cabeças de gado.	-
15 - A área da Fazenda é toda cercada em Arame liso e madeira de lei.	-

  
 Roberto Pereira da Silva  
 Corretor de Imóveis  
 CRECI 4190 / 12ª REG PAJAP  
 CNAI - 13.444  
 CPF 270.981.922-87

## 6. PESQUISA E CONSIDERAÇÕES:

Trata-se de uma fazenda em produção ativa predominando à PECUÁRIA e a LAVOURA, localizada na Região do Rio Inajá, distante de Redenção 100 Km, sendo 75 Km pela BR 158 e 25 Km a direita por Estrada Vicinal, considerando a excelente localização do Imóvel Rural objeto em estudos, verificamos que a área apresenta uma topografia plana, meio ondulada e pedologia firme, conta com a infraestrutura Rural de energia elétrica, casa sede bem construída com área, quintal, 1 Retiro para vaqueiro, 2 curral completo, 2 galpão para maquinários e depósito, 24 Km de Estradas internas cascalhadas, muito bem abastecida de água, além de 1 córregos bom, conta também com 21 Represas boas, está inserido no contexto Rural, local de fácil acesso, com uma área apropriada para plantio de Grãos, Pecuária e sistema de confinamento, o solo da área em estudo é predominante de terra boa, (cultura), a atual atividade da Fazenda é a Pecuária e a Lavoura, o imóvel está localizada em uma região que vem apresentando constante valorização nas suas terras.

A área em estudo é um tanto quanto parecida com as áreas das pesquisas e comparativos de dados de mercado.

## 7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

### Oferta.

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta muitas ofertas de áreas de dimensão comparável ao imóvel avaliando. Verificou-se na região que as ofertas de áreas são basicamente compostas por áreas numa faixa de 100,00ha a 5.000,00ha.

### SITUAÇÃO DE MERCADO

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

#### 8. CONCLUSÃO DO PARECER TÉCNICO:

É do entender do Perito Avaliador que o valor para o imóvel Rural avaliando, considerando sua excelente localização, a qualidade do solo, a capacidade de cria e plantio, as benfeitorias existentes, à quantidade de áreas em ofertas e o mercado imobiliário atual nesta Região, **AVALIO-O** em:

DISCRIMINAÇÃO	Valor por Alqueires	Valor R\$ total
Área total da Fazenda em Alqueires. 900 Alq	R\$ 100.000,00	90.000.000,00
<b>TOTAL GLOBAL DO PATRIMÔNIO AVALIADO</b>		<b>90.000.000,00</b>
* Valor médio praticado atualmente na região por terras comparável à do imóvel avaliando é de aproximadamente R\$ 100.000,00 (cem mil reais), por Alqueire.		

#### 9. ENCERRAMENTO:

O corpo deste laudo é composto por 15 páginas com suas descrições e anexos, todas de um só lado e rubricadas pelo Perito Avaliador que subscreve esta ultima.

Redenção – Pará 09 de Fevereiro de 2022.



**Roberto Pereira da Silva**

Técnico Responsável

**CNAI 13.444**

CRECI - 4.190 12ª REGIÃO PA/AP.

Nº 018250



## ANEXOS.

**Anexo – 01** – Declaração de Avaliação Mercadológica.

**Anexos – 02, 03, 04 e 05** – Cópia da certidão de Registro da matrícula número 30.355.

**Anexo – 06** – Carteira de Identidade Profissional do Perito Avaliador.

**Anexo – 07** – Certificados de Registro de Perito Avaliador Judicial e Avaliador Imobiliário.



Roberto Perreira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4190 12ª REG PA/AP  
CNAI 13.444  
CPF 270.981.922-87

**COFECI**  
**12ª Região – Pará**  
**DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

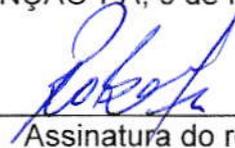
Nome do Corretor de Imóveis: Roberto Pereira da Silva, CPF nº 27098192287, RG nº 1745105 SSP/PA, CRECI nº 4190, Endereço: Rua Dois 144 Vila Amorim, Redenção-PA. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Rural tipo: Fazenda.

Por solicitação de:

Nome do Cliente: MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

REDENÇÃO-PA, 9 de Fevereiro de 2022



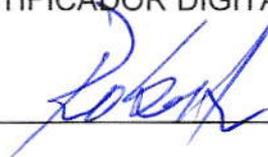
Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 018250



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 018250, 9 de Fevereiro de 2022





MATRICULA

COMARCA DE CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA - ESTADO DO PARÁ

FICHA

30.355

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

001

DATA: 27 de outubro de 2015.

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS RURAIS, de número 75 (setenta e cinco), situado no Município de Santa Maria das Barreiras e Comarca de Conceição do Araguaia, à margem esquerda do Rio Araguaia, Região do Rio Inajá, com a área de 4.356,0000ha. (quatro mil, trezentos e cinquenta e seis hectares); Limitando-se Frente Oriental por uma reta do III ao IV marco, separando terras do lote nº 74, no rumo 15º18' SE e distância de 6.600,00 metros. Fundos Ocidental - por uma reta do I ao II marco, soprando terras de Mariana Borges Mazzei (lote nº 76) no rumo 15º18'NW e distância de 6.600,00 metros; Lado Direito Meridional - por uma reta do IV ao I - marco, separando terras de José Oswaldo Ferreira da Rosa (lote nº 72), no rumo 74º42'SW e distância de 6.600,00 metros; Lado Esquerdo Setentrional - por uma reta do II ao III marco, separando terras de Sucessor de Américo Basilio (lote nº 79), no rumo 74º42'NE e distância de 6.600,00 metros. Foram cravados quatro marcos, devidamente numerados, orientados, assinalados e testemunhados da maneira seguinte: PRIMEIRO por duas estacas de Acapú nos rumos 74º42'NE e 15º18'NW; SEGUNDO por duas estacas de Jutal, nos rumos 15º18'SE e 74º42'NE; TERCEIRO por duas estacas de Jutal nos rumos 74º42'SW e 15º18'SE; QUARTO, por duas estacas de Acapú nos rumos 15º18'NW e 74º42'SW. Todos os rumos são verdadeiros atendendo a declinação magnética local que foi de 15º18'W. Gleba de Terras rurais essa nº 75. PROPRIETÁRIO: MARCIO FREITAS QUEIROZ, brasileiro, solteiro, fazendeiro portador da identidade RG. nº 83.062-SSP-GO e inscrito no CPF/MF sob nº 056.056.871-, residente e domiciliado na Avenida 136 nº 445, setor Marista, aptº. 1.300 - Goiânia-GO.

REGISTRO ANTERIOR: Av.09.M.23.164, TR-317, llvrou nº 3D, fls. 18/19 - Deste Registro.

O OFICIAL:

Av.01.M.30.355 - Data: 27 de outubro de 2015. Procedo a presente para ficar constando que ESTA MATRÍCULA FOI ABERTA EM VIRTUDE DO PROVIMENTO 008/2013-CGI/CRM, que considerando o provimento nº 23 do CNJ, de 24/10/2012, abre-se a presente matrícula transportando todos os termos constantes no item registro anterior nos seguintes registros a seguir: Av-02; Av-03; Av-04; Av-05; Av-06; Av-07; Av-08 e Av-09.

O OFICIAL:

Av.02.M.30.355 - Data: 27 de outubro de 2015. Por EXOFFICIO procedo a presente para ficar constando que no R-01 da matrícula 23.164A do dia 25 de junho de 1999 consta o seguinte registro: Por Escritura Pública de Permuta lavrada aos 07 de abril de 1999 no Cartório do Único Ofício de Notas desta Comarca, no livro nº 252/253, o proprietário: MARCIO FREITAS QUEIROZ, supra qualificado; transmitiu definitivamente por PERMUTA a MARCELO FREITAS QUEIROZ, fazendeiro, portador da identidade RG. nº 196.471-SIC-GO e sua mulher dona BERNADETE BORGES QUEIROZ, do lar, portadora da identidade RG. nº 301.754-2ª via-SSP-GO, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados na avenida 136, nº 445, Setor Marista, aptº L.300, em Goiânia-GO e inscritos no CPF/MF sob nº 056.052.451-04, o imóvel objeto da matrícula pelo preço estimado de R\$200.000,00 (duzentos mil reais), sem condições. -

O OFICIAL:

Av.03.M.30.355 - Data: 27 de outubro de 2015. Por EXOFFICIO procedo a presente para ficar constando que no Av-02 da matrícula 23.164A do dia 28 de junho de 1999, consta a seguinte Averbação: Procedo a presente para ficar constando que conforme Av.01 da Transcrição de nº 317, Livro 3-D, fls.18v/19, constante no Item "Registro Anterior, onde a requerimento de pessoa interessada, em forma legal e datado de 28 de junho de 1976, fica 50% (cinquenta por cento) no mínimo da propriedade onde não é permitido o corte raso, sendo vedada alteração de sua destinação nos casos de transmissão a qualquer título ou desmembramento, conforme estabelece o dispositivo do Parágrafo Único do Art. 44 da Lei 4.771 de 15/09/1965.

O OFICIAL:

Av.04.M.30.355 - Data: 27 de outubro de 2015. Por EXOFFICIO procedo a presente para ficar constando que no R-03 da matrícula 23.164A do dia 04 de maio de 2004, consta o seguinte Registro: Por Cédula Rural Hipotecária nº FIR-G-146-04-00 80-9 de 26 de abril de 2004, registrada sob o nº R-5.693 do Livro 3-L, de Registro Auxiliar, os proprietários MARCELO DE FREITAS QUEIROZ e sua esposa BERNADETE BORGES QUEIROZ, já qualificados, constituíram sobre o imóvel objeto da matrícula, uma HIPOTECA cedular de 1º GRAU e sem concorrência de terceiros ao BASA BANCO DA AMAZÔNIA S/A, para garantia de um financiamento ora concedido no valor de R\$83.646,50 (oitenta e três mil, seiscentos e quarenta e seis reais e cinquenta centavos), com vencimento para o dia 10 de novembro de 2007, pagável nos termos da cláusula "Forma de Pagamento" na Agência da cidade de Redenção - PA.

O OFICIAL:

Av.05.M.30.355 - Data: 27 de outubro de 2015. Por EXOFFICIO procedo a presente para ficar constando que no Av-04 da matrícula 23.164A do dia 23 de julho de 2010, consta a seguinte Averbação: Por Instrumento Particular de quitação datado de 20/07/2010, assinado por Breno F. de Alencar - Gerente Geral e Alan Rodrigo de M. Pimenta, Sup. Interino, fica quitado o débito existente para o BANCO DA AMAZÔNIA S/A ficando assim sem efeito o R. 3. em virtude da quitação e liberado o bem do ônus nele constante.

O OFICIAL:

Av.06.M.30.355 - Data: 27 de outubro de 2015. Por EXOFFICIO procedo a presente para ficar constando que no R-05 da matrícula 23.164A do dia 27 de agosto de 2010, consta o seguinte Registro: Por Cédula de Crédito Bancário Pessoal (Hipoteca/Alienação Fiduciária de Bens Imóveis) 237/1660/25082010-2, registrada sob o nº. 7. 210 do Livro 3-R de Registro Auxiliar, o EMITETE: MARCELO FREITAS QUEIROZ, CPF/MF nº 056.052.451-04. AVALISTA: BERNADETE BORGES QUEIROZ, CPF/MF nº 717.623.961-49, constituíram sobre o imóvel objeto da matrícula uma HIPOTECA/ALIENAÇÃO FIDUCIARIA de bens imóveis de 1º GRAU ao BANCO BRADESCO S/A agência PRIME Praça Almirante Tamandaré, para garantir um financiamento concedido no valor do crédito de R\$1.000.000,00 (Um Milhão de Reais), com as seguintes características da Operação: 1.826. Data da Liberação do Crédito: 01/09/2010. Taxa de Juros Efetiva: 1,86% a.m. Taxa de Juros Efetiva- 24,75 a.a. Valor do IOF: nº 18.324,51, Quantidade da Parcela: R\$175.987,73. Vencimento da 1ª Parcela: 01/03/2011. Vencimento da Última Parcela:



Roberto Pereira da Silva
Corretor de Imóveis
CRECI 4 190 - 12ª REG PA/PA
CNAI - 13.444
CPF 270.981.922-87



COMARCA DE CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA

Cartório Pinheiro de Queiroz - Serviços Extrajudiciais

CNPJ: 32.073.379/0001-56 - CNS: 06.849-4 - Tel: (94) 3421-1229 | Cel.: (94) 99127-3917

Av. Intendente Norberto Lima, Qd. 212, Lt. 11A, São Luiz, Conceição do Araguaia/PA, CEP: 68.540-000

Site: www.cartorioconceicaoaraguaia.com.br - E-mail: cartorio@pinheirodequeiroz.com.br

Notária e Registradora: Fabiola Gabriela Pinheiro de Queiroz

ESTADO DO PARÁ



Certidão de Inteiro Teor da Matrícula/Registro nº 30355- Selo: A 000 536 831 - CONTROLE: 45444.74575.77754.65A4C Página 2 de 4

FICHA

001  
VERSO

01/09/2015. Garantia Real: Alienação Fiduciária a Favor do BANCO BRADESCO S/A, sem concorrência de Terceiros da totalidade da gleba rural objeto desta matrícula, com as demais condições da ~~cédula~~

**O OFICIAL:**

**Av.07.M.30.355** - Data: 27 de outubro de 2015. Por **EXOFFICIO** procedo a presente para ficar constando que no **Av-06 da matrícula 23.164A do dia 31 de agosto de 2010, consta a seguinte Averbação:** Procedo a presente por Ex-Ofício para ficar constando que por erro material no R.05 da matrícula 23.164, passa a constar as seguintes alterações: Onde se lê **VALISTA: BERNARDETE BORGES QUEIROZ.**, leia-se: **AVALISTA/ANUENTE: BERNARDETE BORGES QUEIROZ;** onde se lê características da operação: 1826, leia-se Características da Operação: 1826 dias; onde se lê Taxa de Juros Efetiva 24,75 a.a., leia-se Taxa de Juros Efetiva: 24,75% a.a., onde se lê Quantidade da Parcela: R\$175.987,73; leia-se valor da parcela: R\$175.987,73.

**O OFICIAL:**

**Av.08.M.30.355** - Data: 27 de outubro de 2015. Por **EXOFFICIO** procedo a presente para ficar constando que no **Av-07 da matrícula 23.164A do dia 29 de novembro de 2010, consta a seguinte Averbação:** Procedo a presente para ficar constando que este imóvel **NÃO** se encontra Bloqueado pelo Provimento 013/2006-CJCI, por não se enquadrar em nenhum de seus artigos.

**O OFICIAL:**

**Av.09.M.30.355** - Data: 27 de outubro de 2015. Por **EXOFFICIO** procedo a presente para ficar constando que no **Av-08 da matrícula 23.164A do dia 08 de setembro de 2010, consta a seguinte Averbação:** Procedo a presente para ficar constando que, por ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO com Garantia de imóvel (Hipoteca ou Alienação Fiduciária) n.º 237/1660/25082010-2, emitido em Goiânia, Goiás, na data de 28 de agosto de 2014, I- Partes: Credor: **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ/MF 60.746.948/0001-12, Cidade de Deus, Osasco-SP; 2- Emitente, Doravante denominado(a) Devedor(a): **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, CPF/MF n.º 056.052.451-04; 3- Avalistas(s)/Devedor(ES) Solidário(s): **BERNADETE BORGES QUEIROZ**, CPF/MF sob n.º 717.623.961-49, 4.Garantidor(ES): 4.1-**BERNADETE BORGES QUEIROZ** - CPF/MF n.º 717.623.961-49 e **MARCELO FREITAS QUEIROZ** - CPF/MF n.º 056.052.451-04; 4-**OBJETO DO ADITAMENTO:** Consolidação do saldo devedor. Prorrogação do vencimento das parcelas conforme abaixo, sujeitando os valores devidos aos mesmos encargos remuneratórios originalmente contratados. 4.1.1- Encargos Remuneratórios Originalmente Contratados prefixados. 4.1.1.1 - Encargos Prefixados- Taxas de Juros % ao mês e % ao ano, 4.1.1.2- Encargos Pós-Fixados: Parâmetro de Reajuste, Percentual do Parâmetro. Periodicidade de Flutuação: Taxa de Juros % ao mês; % ao ano. 4.2- Consolidação do Saldo devedor e Nova Forma de Pagamento: 4.2.1- Vencimento, Saldo Devedor e Data de Apuração. 4.2.1. Mora ou vencimento: 01/09/2014; 4.2.1.2 0- Saldo Devedor Total da Cédula: 4.2.1.2.1. R\$472.931,30; 4.2.1.2.2- Data-Base 28/08/2014; 4.2.2-Valor do desconto, condicionado ao pontual pagamento do aqui ajustado R\$2.831,30; 4.2.3- Valor Renegociado que será pago na forma abaixo-R\$470.100,00. 4.2.3.1- Forma de Pagamento da Dívida Renegociada: No ato- R\$0,00; Parcelado - R\$470.100,00; Qtd.de Parcela(s): 3; Encargos Pactuados: Juros Remuneratórios: 1,8600000 % ao mês; 24,7510076 % ao ano; Atualização Monetária - TR: não; Descrição das Parcelas: vencimento: 28/08/15 no valor de R\$241.398,49; 28/08/16 - valor de R\$241.398,49 e 28/08/17 - R\$241.398,47; Meio de Pagamento: Débito em Contracorrente. Pelo presente instrumento as partes qualificadas no Quadro I, resolvem aditar, como de fato aditado têm, a Cédula de Crédito Bancário com as características descritas no item 2 do quadro II, mediante as condições e cláusulas estabelecidas no aditamento; permanece inalterados os demais termos constantes na cédula.

**O OFICIAL:**

**R.10 - M.30.355** Data: 06.07.2020. Protocolo n.º 132.872. **HIPOTECA. EMITENTE/FIEL DEPOSITÁRIO: FERNANDO BORGES QUEIROZ**, brasileiro, casado, produtor na exploração agropecuária, portador da Carteira Nacional de Habilitação n.º 3959294-DGPC-GO, inscrito no CPF/MF sob o n.º 892.488.801-34, residente e domiciliado na R T 62, 755 AP 700, Setor Bueno, Goiânia-GO, CEP n.º 74.223-180. **CREADOR: BANCO CNH INDUSTRIAL CAPITAL S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 02.992.446/0001-75, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 11.825 - CIC, Curitiba-PR, CEP n.º 81.170-901. **FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário** n.º 2118698, emitida em data de 07 de maio de 2020. **VALOR: R\$1.298.800,00** (um milhão duzentos e noventa e oito mil e oitocentos reais). **VENCIMENTO: 15 de abril de 2027. PRACA DE PAGAMENTO: Agência 495-2/Curitiba-PR. JUROS: Juros de 8,5% ao ano. OBJETO DA GARANTIA: Em HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO GRAU, o imóvel objeto da presente matrícula. \*NOTA: Compareceram como **Intervenientes Hipotecantes: 1)- BERNARDETE BORGES QUEIROZ**, brasileira, casada, outras ocupações não classificadas, portadora da Carteira de Identidade RG n.º 301754-SSP/GO, inscrita no CPF/MF sob o n.º 717.623.961-49, residente e domiciliada na R do Mogno, 27 Cond Cedro, Aripuana, Redenção-PA, CEP n.º 68.554-142; e, 2)- **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, brasileiro, casado, produtor na exploração agropecuária, portador da Carteira de Identidade RG n.º 196471-SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o n.º 056.052.451-04, residente e domiciliado na R do Mogno, 27 Cond Res Cedro, Aripuana, Redenção-PA, CEP n.º 68.554-142. Obrigam-se as partes pelo cumprimento de todas as demais cláusulas e condições constantes da cédula, da qual uma via fica arquivada nesta Serventia. DOU FÉ. Selo: H 012 709 113. Cotação do ato: emolumentos: R\$13.836,30; selos: R\$1,70. Conceição do Araguaia - PA, 06 de julho de 2020.**



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4 191 13.444  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.922-87

Certidão de Inteiro Teor da Matrícula/Registro nº 30355 - Selo: A 000 536 831



MATRICULA

30.355

COMARCA DE CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA - ESTADO DO PARÁ  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

002

Oficial:

IAN FERREIRA DE MORAIS

/ANPM/IFM/

**R.11 - M.30.355 - Data: 06.07.2020. Protocolo n.º 132.872. HIPOTECA. EMITENTE/FIEL DEPOSITÁRIO: FERNANDO BORGES QUEIROZ, brasileiro, casado, produtor na exploração agropecuária, portador da Carteira Nacional de Habilitação n.º 3959294-DGPC-GO, inscrito no CPF/MF sob o n.º 892.488.801-34, residente e domiciliado na R T 62, 755 AP 700, Setor Bueno, Goiânia-GO, CEP n.º 74.223-180. CREDOR: BANCO CNH INDUSTRIAL CAPITAL S/A, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 02.992.446/0001-75, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 11.825 - CIC, Curitiba-PR, CEP n.º 81.170-901. FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário n.º 2118705, emitida em data de 07 de maio de 2020. VALOR: R\$170.000,00 (cento e setenta mil reais). VENCIMENTO: 15 de abril de 2025. PRAÇA DE PAGAMENTO: Agência 495-2/Curitiba-PR. JUROS: Juros de 8,5% ao ano. OBJETO DA GARANTIA: Em HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO GRAU, o imóvel objeto da presente matrícula. \*NOTA: Compareceram como Intervinentes Hipotecantes: 1)- BERNADETE BORGES QUEIROZ, brasileira, casada, outras ocupações não classificadas, portadora da Carteira de Identidade RG n.º 301754-SSP/GO, inscrita no CPF/MF sob o n.º 717.623.961-49, residente e domiciliada na R do Mogno, 27 Cond Cedro, Aripuana, Redenção-PA, CEP n.º 68.554-142; e, 2)- MARCELO FREITAS QUEIROZ, brasileiro, casado, produtor na exploração agropecuária, portador da Carteira de Identidade RG n.º 196471-SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o n.º 056.052.451-04, residente e domiciliado na R do Mogno, 27 Cond Res Cedro, Aripuana, Redenção-PA, CEP n.º 68.554-142. Obrigam-se as partes pelo cumprimento de todas as demais cláusulas e condições constantes da cédula, da qual uma via fica arquivada nesta Serventia. DOU FÉ. Selo: H 012 709 114. Cotação do ato: emolumentos: R\$1.578,40; selos: R\$0,85. Conceição do Araguaia - PA, 06 julho de 2020.**

Oficial:

IAN FERREIRA DE MORAIS

/ANPM/IFM/

**Av.12 - M.30.355 - Protocolo 133.327. Data 17.09.2020. ADITIVO. Nos termos do Aditivo de Retificação e Ratificação, datado de 20.08.2020, à Cédula de Crédito Bancário n.º 237/1660/25082010-2, com Garantia de Imóvel (Hipoteca ou Alienação Fiduciária); 1- Credor: BANCO BRADESCO S/A, CNPJ/MF n.º 60.746.948/0001-12, na Cidade de Deus - Osasco-SP; 2- Emitente, doravante denominado Devedor: MARCELO FREITAS QUEIROZ, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 056.052.451-04; 3- Avalista/Devedor Solidário: BERNADETE BORGES QUEIROZ, inscrito no CPF/MF sob n.º 717.623.961-49; 4- Garantidor: MARCELO FREITAS QUEIROZ, inscrito no CPF/MF n.º 056.052.451-04; II- Quadro Resumo: 1.1- Agência e Conta-Corrente da operação: Agência 1660-8; Conta Corrente: 620-3; 1.2- DADOS DA OPERAÇÃO: Nº da Cédula 237/1660/25082010-2; Valor: R\$1.000,000,00; Data da Emissão: 01/09/2010; Atualmente Contabilizada sob N.º 321/369038877; 2- Descrição da Garantia: Alienação Fiduciária, na Matrícula 30.355; 3- Objeto do Aditamento: Consolidação do Saldo Devedor. 3.1- Consolidação do Saldo Devedor e Nova Forma de Pagamento. 3.1.1- Vencimento, Saldo Devedor e Data de Apuração: 3.1.1.1- Mora/Vencimento: 20/05/2020; 3.1.1.2- Saldo Devedor Total da Cédula: R\$492.104,03; Data Base: 20/08/2020; 4- Forma de Pagamento - Condições e Encargos Pactuados: 4.1- Valor do Desconto, condicionado ao pontual pagamento do aqui ajustado: R\$4.104,03; 4.2- Valor Renegociado que será pago na forma prevista no item "4.3"- R\$488.000,00; 4.3- Forma de Pagamento da Dívida Renegociada: No ato: 75.000,00; Parcelado: R\$413.000,00; Quantidade de Parcelas: 5; Vencimento 1ª Parcela: 24/06/2021, demais parcelas sequenciais anuais; 5- Encargos Pactuados: 5.1- Taxa de Juros Remuneratórios: 1,00% a.m. e 12,6825030% a.a. sem Atualização Monetária-TR. Fluxo das Parcelas: Vencimento 24/06/2021 a 24/06/2024 cada parcela no valor de R\$114.868,79 e dia 24/06/2025 parcela no valor de R\$114.868,81, e demais cláusulas e condições. Assim ajustados, as partes declarando não haver a intenção de novar, ratificam a cédula em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados no aditivo. DOU FÉ. Selo: 012 710 621. Cotação do ato: emolumentos: R\$298,00; Selo: R\$0,85. Conceição do Araguaia-PA, 17 de setembro de 2020.**

Oficial:

NATALIA LUZ JUNQUEIRA

/RRS/NIJ/

**R.13 - M.30.355 - Protocolo n.º 134.481. Data: 24.02.2021. HIPOTECA. EMITENTE/HIPOTECANTE/FIEL DEPOSITÁRIA: JULIANA BORGES QUEIROZ, brasileira, solteira, maior, agricultora, portadora da Carteira de Identidade RG n.º 3727573-SPTC/GO, inscrito no CPF/MF sob o n.º 956.946.841-68, endereço eletrônico (e-mail) queirozagropecuaria49@gmail.com, residente e domiciliada na Avenida Norberto Lima, n.º 267, casa (A), Núcleo Urbano, Redenção-PA. CREDORA/HIPOTECÁRIA: CASA DO ADUBO S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 28.138.113/0026-25, com endereço na Av. Araguaia, n.º 41, Quadra 04, Lote 02, 03, 04, 05 e 25, bairro Entrocamento, Redenção-PA, neste ato tendo como representantes Raphael Perim Covre, e Sandro Lopes da Costa Cupello. FORMA DO TÍTULO: Cédula de Produto Rural Financeira - CPR Financeira CPR CAL 09/2021, emitida em 19 de janeiro de 2021. VENCIMENTO: 30 de julho de 2021. VALOR DA CÉDULA: R\$600.000,00 (seiscentos mil reais). ENCARGOS FINANCEIROS: ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA: Calculada sobre o valor apurado na forma prevista no preâmbulo, a partir da data do vencimento desta CPR Financeira, com base na variação positiva do IGPM/FGV - Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas. TRIBUTOS: Os tributos incidentes sobre a presente CPR FINANCEIRA e/ou sobre o PRODUTO, quando devidos, deverão ser pagos pelo respectivos contribuinte, de acordo com a legislação aplicável. LOCAL DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado por meio de crédito em conta corrente, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central**



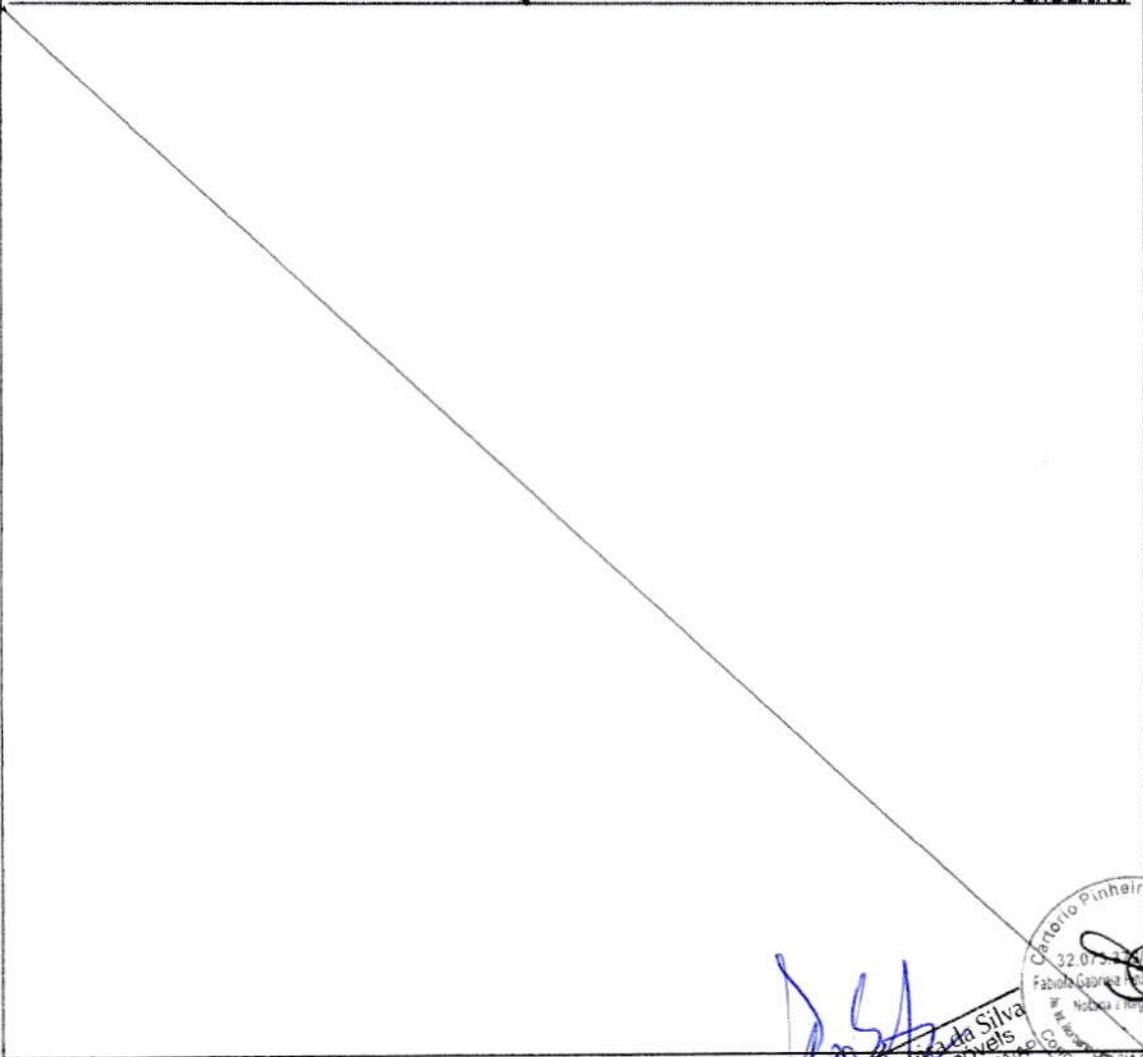
Roberto Pereira da Silva  
Cartorário de Imóveis  
CRECI 4 194 12º REG PA/PA  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.922-87



FICHA

002  
VERSO

do Brasil, na conta corrente indicada: Favorecido: Casa do Adubo S.A, CNPJ: 28.138.113/0001-77 - Banco 001 (Banco do Brasil), Agência: 3431-2, Conta Corrente: 303.142-X. **OBJETO DA GARANTIA:** Em **HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO GRAU**, sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula de propriedade de Marcelo Freitas Queiroz, brasileiro, maior, agricultor, portador da Carteira de Identidade RG n.º 196.471-SIC/GO, inscrito no CPF/MF sob o n.º 056.052.451-04, casado com Bernadete Borges Queiroz, brasileira, agricultora, portadora da Carteira de Identidade RG n.º 301.754-SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o n.º 717.623.961-49, residentes e domiciliados na Fazenda Santa Luzia, Zona Rural, Santa Maria das Barreiras-PA. \*Compareceu como **avalista: Fernando Borges Queiroz**, brasileiro, maior, casado, produtor rural, portador da Carteira de Identidade RG n.º 3959294-DGPC/GO, inscrito no CPF/MF sob o n.º 892.488.801-34, residente e domiciliado na Avenida Cento e Trinta e Seis, n.º 445, Setor Marista, Goiânia-GO. Obrigam-se as partes pelo cumprimento de todas as demais cláusulas e condições constantes da cédula, da qual uma via fica arquivada nesta Serventia. DOU FÉ. Selo: H 013 059 193. Cotação do ato: emolumentos: R\$1.414,10; Selo: R\$0,85. Conceição do Araguaia - PA, 24 de fevereiro de 2021. Oficial:  IAN FERREIRA DE MORAIS /CHGC/IFM/

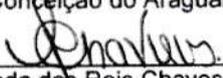


**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

  
Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4 190 12 REG PA/PA  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.922-87  


Certidão de Inteiro Teor extraída por meio reprográfico, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6.015/73. Reprodução fiel e autêntica da ficha original arquivada neste Cartório. DOU FÉ. Conceição do Araguaia/PA, 4 de fevereiro de 2022.

Emol.....: R\$ 49,3  
Selo.....: R\$ 1,45  
Total.....: R\$ 50,75

  
Fernanda dos Reis Chaves  
Escrivente  
FERNANDA DOS REIS CHAVES  
Escrivente  
Cartório Pinheiro de Queiroz



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ  
SELO DIGITAL CERTIDÃO Nº: 638831 - SÉRIE: A  
CODIGO DE SEGURANÇA Nº: 1388360800052607430417010

QTD ATO	EMOLUMENTOS	FRJ	FRC
01	49,3	7,4	1,23



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
SISTEMA COFECI/CRECI  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

**CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL**  
Exercício 2021  
ROBERTO PEREIRA DA SILVA  
Corretor de Imóveis

**CRECI-PA/AP 4190**  
**CNAI 13444**



Assinatura do Portador  
APOS VENCIDO - VALIDO SO COMO IDENTIDADE CIVIL (Lei 8.206/75)

Validade **15/04/2022**



**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
**CRECI 12ª Região/PA/AP**

Filiação **JOCO PINTO DA SILVA**  
**EVA PEREIRA DA SILVA**



Naturalidade **SCO LUIS. M. BELOS GO**  
RG **1745105 SSPPA/SSP/PA**

Data de Nascimento **03/08/1969**  
CPF **270.981.922-87**  
Data Inscrição CRECI **27/12/2007**  
Data de Expedição **11/02/2021**

Formação Específica  
**Técnico em Transações Imobiliárias**

JACI MONTEIRO COLARES  
Presidente do CRECI 12ª Região - PA/AP

CARLOS MAGNO DOS SANTOS  
Diretor Secretário do CRECI

1ª VIA - IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI Nº 6.206.07/05/1975)



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4190 - 12ª REG PA/AP  
CNAI 13.444  
CPF 270.981.922-87



CRECI - 12ª REGIÃO

Serviço Público Federal

**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado do Pará/Amapá

## CERTIFICADO

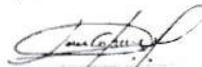
O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Pará/Amapá - 12ª Região concede o presente certificado a

**ROBERTO PEREIRA DA SILVA**

por ter concluído o Curso de Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 13/03/2017 e término de 30/03/2017, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito, Os prazos a respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial.

Pará/Amapá, 05 de abril de 2017.

Verifique a autenticidade do certificado em  
classroom.creci.org.br/validar com o código:  
4439-A919-507A-8A36-2BBF



Jaci Monteiro Colares  
Presidente



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

**CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO**



O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis Nº 13444

**Roberto Pereira da Silva**

inscrito em 27/12/2007 no CRECI 12ª Região/PA-AP sob o nº 4.190 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.**

Habilitação Profissional:  
Técnico em Transações Imobiliárias  
Certificado de Avaliação Expedido por:  
CRECI 21ª REGIÃO / PB

Brasília (DF), 02 de dezembro de 2014.

JOÃO TEODORO DA SILVA  
Presidente



Assinatura do Avaliador

SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL  
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
REG 13444 - 12ª REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
CPF-270.981.922-87



**VENDA - ALUGUEL - AVALIAÇÃO**

**ROBERTO PEREIRA DA SILVA**

**CNAI – 13.444**

**CRECI – 4.190 12ª REGIÃO PA/AP**

**FONES: (94) 99154-4455 / 99122-8333**

**REDENÇÃO - PARÁ**

**Rua: 2 Nº 144, Setor: Vila Amorim E-mail: [robertoimoveis4190@gmail.com](mailto:robertoimoveis4190@gmail.com)**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE  
VALOR MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL**

**Proprietário:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Objeto:** Apto nº 1.300, Edifício Solar Villa Boa – Matrícula número 113.004.

**Interessado:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Técnico Responsável:** Roberto Pereira da Silva.

CNAI – 13.444

**Data:** 09/02/2022.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Proprietário:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.  
CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Objeto:** Apto nº 1.300, Edifício Solar Villa Boa – Matrícula número 113.004.

**Data:** 09/02/2022.

**Técnico Responsável:** Roberto Pereira da Silva.  
CNAI – 13.444

**Interessado:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.  
CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Valor de avaliação do imóvel: R\$ 1.200.000,00 (UM MILHAO E DUZENTOS MIL REAIS).**

*Índice*

- 1. INTRODUÇÃO.*
- 2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.*
- 3. VISTORIA.*
- 4. MÉTODO AVALIATÓRIO.*
- 5. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL.*
- 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.*
- 7. SITUAÇÃO DE MERCADO.*
- 8. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS.*
- 9. RESUMO.*
- 10. CONCLUSÃO.*
- 11. ENCERRAMENTO.*



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4.190/12ª REG PA/AP  
CNAI 13.444  
CPF 270.981.922-87

### 1 – INTRODUÇÃO:

Atendendo solicitação verbal de parte interessada, Sr. MARCELO DE FREITAS QUEIROZ, CPF/MF: 056.052.451-04, residente à Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, efetuamos vistoria in-loco com o objetivo de determinar o valor de mercado do imóvel descrito à seguir.

### 2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

**UM APARTAMENTO**, de número 1.300, do “EDIFÍCIO SOLAR VILLA BOA”, constituído de área do lote de terras nº 11/16, da quadra 48, sito à Avenida 136, Rua 146 e Rua 137, no setor Marista, com 2.736,86m<sup>2</sup>, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, com as seguintes descrições: 01 (uma) sala de estar/jantar, 01 escritório, 01 lavabo, 02 (duas) varandas, 01 (uma) sala de tv, 04 (quatro) quartos privativos, 04 (quatro) banheiros privativos, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) copa, 01 (uma) despensa, 01 (uma) área de serviço, 01 (um) quarto de empregada, 01 (um) banheiro de serviço, 01 (uma) circulação interna, com área de 448.665,17m<sup>2</sup>. Imóvel Registrado sob a **Matrícula número 113.004**.

### 3 – VISTORIA:

Foi realizada a vistoria **in-loco** no apto objeto em estudos, no dia 05/02/2022 às 09 horas e 15 minutos horário de Brasília, acompanhado do Sr. Marcelo de Freitas.

### 4 – MÉTODO AVALIATÓRIO:

A metodologia básica foi aplicada através do MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO, sendo que o nível de rigor adotado foi nos conforme que determinam os itens 6 e 7 da **NBR-5676 da ABNT**.

### 5 – CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel Urbano, tipo: Apartamento.

### 6 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta ofertas significativas de apartamentos com áreas de dimensão comparável ao imóvel avaliando. Verificou-se na região que as ofertas de apartamentos são basicamente compostas por áreas numa faixa de 450,00m<sup>2</sup> a 2.500,00m<sup>2</sup>.

### 7 – SITUAÇÃO DE MERCADO:

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

## 8 – CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS:

Considerando a excelente localização do imóvel objeto em estudos verificamos que o Apartamento conta com infraestrutura urbana de rede de energia trifásica, rede de telefonia, rede de internet, coleta de lixo por parte do Município, e local de fácil acesso, cercado essencialmente de imóveis comerciais e residenciais, o imóvel da presente avaliação está inserido em uma região que apresenta uma constante valorização na comercialização dos seus imóveis.

## 9 - RESUMO:

Trata-se de um imóvel com uma excelente localização, o prédio em que se localiza tem uma fachada moderna e oferece uma área de lazer muito boa,, está cercado de imóveis comerciais e residenciais, local de fácil acesso e próximo à Supermercados, Shopping, Hospitais. Escolas, farmácias e do comercio em geral.

## 10 - CONCLUSÃO:

É do entender do Perito Avaliador que o valor para o imóvel avaliando, considerando sua excelente localização, a qualidade da construção, as benfeitorias existentes, a quantidade de imóveis em ofertas e o mercado imobiliário atual na cidade de Goiânia, **AVALIO-O** em:

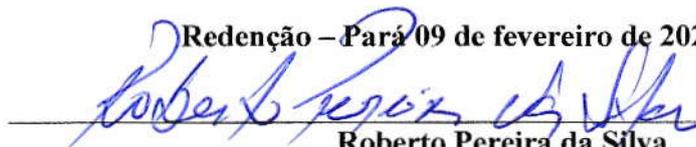
<u>DISCRIMINAÇÃO</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor por Terreno</u>
<b>Imóvel: APARTAMENTO Nº 1.300, ED. VILLA BOA</b>	<b>1</b>	<b>RS 1.200.000,00</b>
<b>TOTAL GLOBAL DO PATRIMÔNIO AVALIADO</b>		<b>RS 1.200.000,00</b>

Valor médio praticado atualmente na região por imóveis comparável à do imóvel avaliando é de aproximadamente **RS 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)**.

## 11 – ENCERRAMENTO:

O corpo deste laudo é composto por 14 páginas com suas descrições e anexos, todas de um só lado.

Redenção – Pará 09 de fevereiro de 2022.



**Roberto Pereira da Silva**

Técnico Responsável

CNAI 13.444

CRECI - 4.190 12ª REGIÃO PA/AP.

Nº 018306



## ANEXOS.

**Anexo – 01** – Declaração de Avaliação Mercadológica.

**Anexos – 02, 03, 04, 05, 06 e 07** – Cópia da certidão do imóvel. – Matrícula 113.004.

**Anexo – 08** – Carteira de Identidade Profissional do Perito Avaliador.

**Anexo – 09** – Certificados de Registro de Perito Avaliador Judicial e Avaliador Imobiliário.

---

**COFECI**  
**12ª Região – Pará**  
**DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

Nome do Corretor de Imóveis: Roberto Pereira da Silva, CPF nº 27098192287, RG nº 1745105 SSP/PA, CRECI nº 4190, Endereço: Rua Dois 144 Vila Amorim, Redenção-PA. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação de:

Nome do Cliente: MARCELO DE FREITAS QUEIROZ

REDENÇÃO-PA, 9 de Fevereiro de 2022



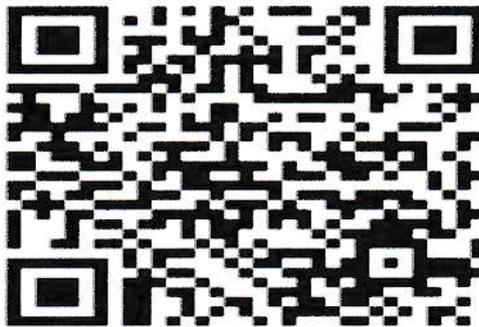
---

Assinatura do requerente

---

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 018306



---

Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 018306, 9 de Fevereiro de 2022



---



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA  
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA

Igor França Guedes  
Oficial de Registro

113004

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE GOIÂNIA

Registro de Imóveis de 1ª Circunscrição

Livro **2** - Registro Geral -

*E. F. G.*  
Oficial

113.004

1

Matrícula

Ficha

Goiânia, 15 de Dezembro de 1.995.

**IMÓVEL:** Um Apartamento nº 1.300, do "EDIFÍCIO RESIDENCIAL SOLAR VILLA BOA", contendo 01(uma) sala de estar/jantar, 01 escritório, 01 lavabo, 02(duas) varandas, 01(uma) sala de TV, 04(quatro) quartos privativos, 04(quatro) banheiros privativos, 01(uma) cozinha, 01(uma) copa, 01(uma) despensa, 01(uma) área de serviço, 01(um) quarto de empregada, 01(um) banheiro de serviço, 01(uma) circulação interna, com área total de 448,665170m<sup>2</sup>, sendo 298,250000m<sup>2</sup> de área privativa, 150,415170m<sup>2</sup> de área comum, e 383,815025m<sup>2</sup> de área equivalente, correspondendo-lhe a fração ideal de 112,2687m<sup>2</sup> ou 4,1021% da área do lote de terras nº 11/16, da Quadra 48, sito à Avenida 136, Rua 146 e Rua 137, no Setor Marista, com 2.736,86m<sup>2</sup>. **PROPRIETARIA: ENCOL S/A ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA**, CGC 01.556.141/0033-35, com sede em Brasília/DF e Filial nesta Capital. **REGISTRO ANTERIOR: R1-102.287** desta Serventia. Dou fé. O Oficial. *E. F. G.*

**R1-113.004 - Goiânia, 15 de Dezembro de 1.995.** Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 3º Tabelionato de Notas desta Capital, Livro 641, fls 079/080, em 08/11/95, a proprietária acima qualificada vendeu o imóvel objeto desta matrícula e os matriculados sob nºs 113.005/008, para **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, CIC 056.052.451-04, CI 196.471-SSP/GO, brasileiro, pecuarista, casado sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **BERNADETE BORGES QUEIROZ**, residente e domiciliado nesta Capital, pelo preço de R\$15.673,52 - Sem condições. Consta da escritura a apresentação ao tabelião das certidões de quitação exigidas pela legislação, foi-me apresentado o comprovante de pagamento do ISII, conforme laudo nº 14147-6, de 28/11/95. Dou fé. O Oficial. *E. F. G.*

**R2-113.004 - Goiânia, 22 de fevereiro de 2011.** Para garantia da Cédula de Crédito Bancário nº 3.147.123, protocolada sob nº 451.871 em 21/02/2011, emitida em 18/02/2011 pelo proprietário Marcelo Freitas Queiroz e s/m portadora do CPF nº 717.623.961-49, com vencimento final para o dia 17/08/2011, na importância de R\$ 400.000,00, foi o imóvel objeto desta matrícula e os matriculados sob os nºs 113.005, 113.006, 113.007 e 113.008 alienados fiduciariamente ao **BANCO BRADESCO S/A.**, inscrito no CNPJ/ME sob nº 00.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP, a ser resgatada integralmente no dia do seu vencimento ou seja 17/08/2011. Consta especificado a taxa de juros remuneratórios de 4,9700000% ao mês (30 dias), ou de 78,970877% ao ano (365 dias). Consta ainda da cédula o prazo de carência de 15(quinze) dias para intimação em caso de inadimplência dos ora devedores fiduciários. Para efeitos do artigo 24, VI, Lei 9.514/97, as partes avaliam os imóveis dados em garantia fiduciária em R\$ 670.000,00. Demais cláusulas, termos e condições constam do registro feito no Livro 03 sob nº 13.777 desta Serventia. Dou fé.

(continua no verso)

*E. F. G.*  
Eduardo Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CREF 14 18 - 12º REG. PAJAM  
CNA - 13.444  
CPF - 270.981.922-87





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA  
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA  
Igor França Guedes  
Oficial de Registro

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE GOIÂNIA

Registro de Imóveis de 1ª Circunscrição

Continuação: da Matrícula n.º 113.004

Suboficial. *[Assinatura]*

Av3-113.004 - Goiânia, 12 de agosto de 2011. Procedo a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário n.º 3.147.123 datado de 22/07/2011, protocolado sob n.º 464.470 em 11/08/2011, para consignar que as partes que figuram no registro R2 acima, de comum acordo, resolveram retificar o instrumento ali objetivado nas condições do ora apresentado, para prorrogar o seu vencimento para 13/02/2012, bem com alterar a taxa de juros de 4,97% a.m.(78,97%a.a.) para 5,45% a.m. (89,04%a.a.). Ficando ratificadas as demais cláusulas da cédula anterior não alteradas pelo presente, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia. Dou fé. O Suboficial. *[Assinatura]*

Av4-113.004 - Goiânia, 28 de fevereiro de 2012. Procedo a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário n.º 3.147.123 datado de 13/01/2012, protocolado sob n.º 478.328 em 07/02/2012, para consignar que as partes que figuram no registro R2 acima, de comum acordo, resolveram retificar o instrumento ali objetivado nas condições do ora apresentado, para prorrogar o seu vencimento para 10/08/2012. Ficando ratificadas as demais cláusulas da cédula anterior não alteradas pelo presente, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia. Dou fé. O Suboficial. *[Assinatura]*

Av5-113.004 - Goiânia, 10 de agosto de 2012. Procedo a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário n.º 3.147.123 datado de 09/07/2012, protocolado sob n.º 490.680 em 20/07/2012, para consignar que as partes que figuram no registro R2 acima, de comum acordo, resolveram retificar o instrumento ali objetivado nas condições do ora apresentado, para prorrogar o seu vencimento para 06/02/2013. Ficando ratificadas as demais cláusulas da cédula anterior não alteradas pelo presente, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia. Dou fé. O Suboficial. *[Assinatura]*

Av6-113.004 - Goiânia, 15 de fevereiro de 2013. Procedo a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário n.º 3.147.123, datado de 01/02/2013, protocolado sob n.º 504.925 em 01/02/2013, para consignar que as partes que figuram no registro R2 e averbações Av3, Av4 e Av5, desta matrícula, de comum acordo, resolveram retificar o instrumento ali objetivado nas condições do ora apresentado, para prorrogar o seu vencimento para 02/08/2013 e a taxa para 3,00% ao mês, ou de 42,57% ao ano. Ficando ratificadas as demais cláusulas da cédula anterior não alteradas pelo presente, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia em meio magnético. Dou fé. O Suboficial. *[Assinatura]*

Av7-113.004 - Goiânia, 03 de setembro de 2013. Procedo a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário n.º 3.147.123, datado de 29/07/2013, protocolado sob n.º 519.862 em 07/08/2013, para consignar que as partes que figuram no registro R2 e averbações Av3, Av4, Av5 e Av6 desta matrícula, de comum acordo, resolveram retificar o instrumento ali objetivado nas condições do ora apresentado, para prorrogar o

*[Assinatura]*  
Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 190 - 12º REG PA/AF  
CNPJ: 13.444  
CPF: 270.381.922-87





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA  
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA

Igor França Guedes  
Oficial de Registro

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE GOIÂNIA

Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

113.004      02      Livro 2 - Registro Geral -      Oficial  
Matricula      Ficha      Goiânia, 03 de setembro de 2013

seu vencimento para 01/10/2013 e a taxa para 3,02% ao mês, ou de 42,908% ao ano. Ficando ratificadas as demais cláusulas da cédula anterior não alteradas pelo presente, cuja cópia fica arquivada nesta Serventia em meio magnético. Dou fé. O Suboficial. *Mmm*

Av8-113.004 - Goiânia, 27 de dezembro de 2013. Procedo a esta averbação tendo em vista a autorização do credor Banco Bradesco S/A., datada de 29/11/2013, assinada por seus representantes, com firmas reconhecidas, protocolada sob nº 529.863 em 04/12/2013, para cancelar a alienação fiduciária objeto do registro R2 supra. E, em consequência ficam cancelados os ônus noticiados nas Av3, Av4, Av5, Av6 e Av7 desta matricula. Dou fé. O Suboficial. *Mmm*

R9-113.004 - Goiânia, 27 de dezembro de 2013. Para garantia da Cédula de Crédito Bancário nº 237/1660/21112013-01 protocolada sob nº 529.863 em 04/12/2013, emitida em 21/11/2013, com vencimento final para o dia 06/12/2015, na importância de R\$ 400.000,00 o proprietário acima qualificado, tendo como Interveniante Avalista s/m Bernadete Borges Queiroz, portadora do CPF nº 717.623.961-49, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matricula e os matriculados sob nºs 113.005, 113.006, 113.007 e 113.008, ao BANCO BRADESCO S/A., inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP, a ser resgatada em 24(vinte e quatro) parcelas mensais, vencendo-se a primeira no dia 06/01/2014 e a última no dia 06/12/2015. Consta especificado a taxa efetiva de juros de 2,00% ao mês ou de 26,82% ao ano; Consta mais ainda da cédula o prazo de carência de 15(quinze) dias para efeito de intimação em caso de inadimplência do ora devedor fiduciante. Para efeitos do artigo 24, VI, Lei 9.514/97, as partes avaliam o imóvel dado em garantia fiduciária em R\$ 670.000,00. Demais cláusulas, termos e condições constam da cédula, cuja cópia fica arquivada digitalmente nesta Serventia. Dou fé. O Suboficial. *Mmm*

Av-10-113.004. Protocolo n. 551.732, de 09/09/2014. ADITAMENTO. Procedo a esta averbação nos termos do Aditamento à Cédula de Crédito Bancário n. 237/1660/21112013-1, emitido em 29/08/2014, para consignar que as partes que figuram no R-9 retro, de comum acordo, resolveram, nos termos do art. 360, I, da Lei 10.406 de 10/01/2002, renegociar aquela dívida, a qual representa um saldo devedor de R\$ 403.700,00 (quatrocentos e três mil e setecentos reais), a ser resgatado em 03 parcelas, vencendo-se a 1ª em 29/08/2015 e a última em 29/08/2017, permanecendo em pleno vigor todas as garantias originalmente contratadas. Demais condições constam da cédula arquivada nesta Serventia. Goiânia, 16 de setembro de 2014. Dou fé. O Oficial. *Mmm*

Av-11-113.004 - Protocolo n. 745.483, de 02/10/2020. QUALIFICAÇÃO. Por requerimento firmado em 23/09/2020, procedo a esta averbação para consignar a qualificação de: MARCELO FREITAS QUEIROZ e BERNADETE BORGES QUEIROZ,

*Igor França Guedes*  
Igor França Guedes  
Oficial de Registro  
12º REG PA/AP  
13.444  
1981.922-87





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA  
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA  
Igor França Guedes  
Oficial de Registro

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE GOIÂNIA

Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

Continuação da Matrícula n.º

113.004

brasileira, professora, RG n. 301754/SSP-GO 2ª Via, CPF n. 717.623.961-49, casados entre si pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei n. 6.515/1977, residentes e domiciliados na Avenida 136, n. 445, Apartamento 1300, Condomínio Edifício Solar Villa Boa, Setor Marista, Goiânia-GO. Emolumentos: R\$ 27,40. FUNDESP: R\$ 2,74. FUNDAP: R\$ 0,34. FUNESP: R\$ 2,19. Estado: R\$ 0,82. FESEMPS: R\$ 1,10. FUNEMP: R\$ 0,82. FUNCOMP: R\$ 0,82. FEPADSAJ: R\$ 0,55. FUNPROGE: R\$ 0,55. FUNDEPEG: R\$ 0,34. ISS: R\$ 1,37. Total: R\$ 39,73. Selo Digital n. 00122010012907509640473. Goiânia, 15 de outubro de 2020. Dou fé.

Av-12-113.004 - Protocolo n. 741.536, de 27/08/2020. ADITIVO. Por Aditivo n. 371632145 à Cédula de Crédito Bancário n. 237/1660/21112013-01, emitido em 24/06/2020, na cidade de Goiânia-GO, procedo a esta averbação para consignar o aditivo do ato de Alienação fiduciária, constante no R-9 desta matrícula e os matriculados sob os n.s 113.005, 113.006, 113.007 e 113.008, todos do Livro 2 - Registro Geral, desta Serventia, nas seguintes condições: Valor renegociado da dívida: R\$ 637.000,00 (seiscentos e trinta e sete mil reais, o qual deverá ser pago em 5 prestações anuais, com vencimento da primeira em 24/06/2021 e vencimento final em 24/06/2025, à taxa remuneratória de juros de 12,6825030% ao ano. Ficam ratificadas as demais cláusulas e condições não alteradas pelo presente. Emolumentos: R\$ 27,40. FUNDESP: R\$ 2,74. FUNDAP: R\$ 0,34. FUNESP: R\$ 2,19. Estado: R\$ 0,82. FESEMPS: R\$ 1,10. FUNEMP: R\$ 0,82. FUNCOMP: R\$ 0,82. FEPADSAJ: R\$ 0,55. FUNPROGE: R\$ 0,55. FUNDEPEG: R\$ 0,34. ISS: R\$ 1,37. Total: R\$ 39,73. Selo Digital n. 00122008273518809640101. Goiânia, 15 de outubro de 2020. Dou fé.

Ribeiro Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
RE: 14.156/12º REG PAVAS  
CNPJ: 08.192.228-87





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA**  
**1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA**  
*Igor França Guedes*  
Oficial de Registro

**CERTIFICA** que, a presente é reprodução autêntica da Matrícula n. **113.004** do Livro 2 - Registro Geral, e que foi extraída por meio reprográfico. Certidão emitida nos termos do art. 19, § 1º, da Lei n. 6.015/1973 e item 80, incisos I e II, da Tabela XIV do Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.

Emols.:	R\$	83,29	Fundesp.:	R\$	8,35
Fundaf.:	R\$	0,00	Funesp.:	R\$	6,67
Estado.:	R\$	2,52	Fesemps:	R\$	0,00
Funemp.:	R\$	2,52	Funcomp:	R\$	2,52
Fepadsaj.:	R\$	1,68	Funproge:	R\$	2,11
Fundepeg.:	R\$	1,68	Femal:	R\$	1,05
FECAD.:	R\$	1,36	FUNPES:	R\$	2,00
Art.15,X,19.191/15:	R\$	1,05	Taxa Jud.:	R\$	17,42
ISS:	R\$	4,15	Total:	R\$	138,37

Selo digital n. **00122202084783926800380**

Consulte o selo em: <https://see.tjgo.jus.br/buscas>

Certificado digitalmente por DALYLA CAETANO DUTRA PIRES (041.716.431-98)

Consulte a autenticidade em [www.lrigo.com](http://www.lrigo.com) (YKWE-6BKY-YWNF-PCY6)

Goiânia/GO, 09 de fevereiro de 2022

**ATENÇÃO:**

1 - Para fins de transmissão (compra e venda, permuta, doação, etc.), essa certidão possui validade de 30 (trinta) dias, conforme estabelece o art. 1º, IV, b, do Decreto n. 93.240/1986, que regulamenta a Lei n. 7.433/1985.

2 - Segundo o art. 1º, da Lei n. 20.955/2020, constitui condição necessária para os atos de registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado do recolhimento integral dos Fundos Institucionais de que trata o





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA  
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA  
*Igor França Guedes*  
Oficial de Registro

art. 15, § 1º, da Lei n. 19.191/2015, com base de cálculo na Tabela XIII, da Lei n. 14.376/2002, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação.

  
Roberto Pereira de Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4-11-12ª REG PA/AP  
CNAI 13.444  
CPF 270.981.922-87





**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
SISTEMA COFECI/CRECI  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

**CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL**  
Exercício 2021

ROBERTO PEREIRA DA SILVA  
Corretor de Imóveis

**CRECI-PA/AP 4190**

**CNAI 13444**



Validade **15/04/2022**

Assinatura do Portador  
APOS VENCIDO, VALIDO SO COMO IDENTIDADE CIVIL (Lei 6.206/75)



**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
**CRECI 12ª Região/PA/AP**

Filiação **JOCO PINTO DA SILVA**  
**EVA PEREIRA DA SILVA**



Naturalidade **SCO LUIS. M. BELOS-GO**  
RG **1745105 SSPPA/SSP/PA**

Data de Nascimento **03/08/1969**  
CPF **270.981.922-87**  
Data Inscrição CRECI **27/12/2007**  
Data de Expedição **11/02/2021**

Formação Específica:  
**Técnico em Transações Imobiliárias**



JACI MONTEIRO COLARES  
Presidente do CRECI 12ª Região - PA/AP



CARLOS MAGNO DOS SANTOS  
Diretor Secretário do CRECI

1ª VIA - IDENTIDADE CIVIL VALIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI Nº 6.206, 07/05/1975)



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 12ª REG PA/AP  
CNAI 13.444  
CPF 270.981.922-87



CRECI - 12ª REGIÃO

Serviço Público Federal

**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado do Pará/Amapá

## CERTIFICADO

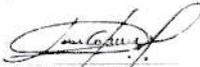
O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Pará/Amapá - 12ª Região concede o presente certificado a

**ROBERTO PEREIRA DA SILVA**

por ter concluído o Curso de Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 13/03/2017 e término de 30/03/2017, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito, Os prazos a respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial.

Pará/Amapá, 05 de abril de 2017.

Verifique a autenticidade do certificado em  
classroom.creci.org.br/validar com o código:  
4439-A919-507A-8A36-2BBF



Jaci Monteiro Colares  
Presidente



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI  
**CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO**



O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis Nº 13444

**Roberto Pereira da Silva**

inscrito em 27/12/2007 no CRECI 12ª Região/PA-AP sob o nº 4.190 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.**

Habilitação Profissional:  
Técnico em Transações Imobiliárias  
Certificado de Avaliação Expedido por:  
CRECI 21ª REGIÃO / PB

Brasília (DF), 02 de dezembro de 2014.

  
JOÃO TEODORO DA SILVA  
Presidente

  
Assinatura do Avaliador

  
SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL  
Diretor Secretário

Registra válido por três anos a partir da data de emissão acima.

  
Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4190 - 12ª REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
PF 2711981.922-87



**VENDA - ALUGUEL - AVALIAÇÃO**

**ROBERTO PEREIRA DA SILVA**

**CNAI – 13.444**

**CRECI – 4.190 12ª REGIÃO PA/AP**

**FONES: (94) 99154-4455 / 99122-8333**

**REDENÇÃO - PARÁ**

**Rua: 2 Nº 144, Setor: Vila Amorim E-mail: [robertoimoveis4190@gmail.com](mailto:robertoimoveis4190@gmail.com)**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE  
VALOR MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL**

**Proprietário:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Objeto:** Loja e Sobreloja nº 79 e 80/Shopping Center Sul– Matrículas 45.716 e 22.025.

**Interessado:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Técnico Responsável:** Roberto Pereira da Silva.

CNAI – 13.444

**Data:** 09/02/2022.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Proprietário:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.  
CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Objeto:** Loja e Sobreloja nº 79 e 80/Shopping Center Sul– Matrículas 45.716 e 22.025.

**Data:** 09/02/2022.

**Técnico Responsável:** Roberto Pereira da Silva.  
CNAI – 13.444

**Interessado:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.  
CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Valor de avaliação do imóvel: R\$ 360.000,00 (TREZENTOS E SESSENTA MIL REAIS).**

*Índice*

- 1. INTRODUÇÃO.*
- 2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.*
- 3. VISTORIA.*
- 4. MÉTODO AVALIATÓRIO.*
- 5. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL.*
- 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.*
- 7. SITUAÇÃO DE MERCADO.*
- 8. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS.*
- 9. RESUMO.*
- 10. CONCLUSÃO.*
- 11. ENCERRAMENTO.*



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4 190 12ª REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.922-67

### 1 – INTRODUÇÃO:

Atendendo solicitação verbal de parte interessada, Sr. MARCELO DE FREITAS QUEIROZ, CPF/MF: 056.052.451-04, residente à Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, efetuamos vistoria in-loco com o objetivo de determinar o valor de mercado do imóvel descrito à seguir.

### 2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

**UMA LOJA E SOBRELOJA**, nº 79, Centro Comercial/Shopping Center Sul, correspondendo-lhe uma fração ideal de área de: 66,75m<sup>2</sup>.

Imóvel Registrado sob a **Matrícula número 45.716**.

**UMA LOJA E SOBRELOJA**, nº 80, Centro Comercial/Shopping Center Sul, correspondendo-lhe uma fração ideal de área de: 66,75m<sup>2</sup>.

Imóvel Registrado sob a **Matrícula número 22.025**.

### 3 – VISTORIA:

Foi realizada a vistoria **in-loco** no imóvel objeto em estudos, no dia 05/02/2022 às 14 horas e 30 minutos horário de Brasília, acompanhado do Sr. Marcelo de Freitas.

### 4 – MÉTODO AVALIATÓRIO:

A metodologia básica foi aplicada através do MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO, sendo que o nível de rigor adotado foi nos conforme que determinam os itens 6 e 7 da **NBR-5676 da ABNT**.

### 5 – CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel Urbano, tipo: Sala Comercial.

### 6 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta ofertas significativas de imóveis comerciais, com áreas de dimensão comparável ao imóvel avaliando. Verificou-se na região que as ofertas de imóveis comerciais, são basicamente compostas por áreas numa faixa de 100,00m<sup>2</sup> a 300,00m<sup>2</sup>.

### 7 – SITUAÇÃO DE MERCADO:

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

  
 Roberto de Freitas Queiroz  
 Corretor de Imóveis  
 CRECI 1101 - 12ª REG PA/AP  
 CNAI - 13.444  
 CPF 270.981.922-67

## 8 – CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS:

Considerando a excelente localização do imóvel objeto em estudos, **Loja e Sobreloja** no Centro Comercial/Shopping Center Sul, verificamos, que o imóvel conta com infraestrutura urbana de rede de energia trifásica, rede de telefonia, rede de internet, e local de fácil acesso, cercado essencialmente de imóveis comerciais, com um fluxo muito grande de consumidores, o imóvel da presente avaliação está inserido em um complexo comercial que apresenta uma constante valorização na comercialização dos seus imóveis.

## 9 - RESUMO:

Trata-se de um imóvel com uma excelente localização, Centro Comercial/Shopping Center Sul, com um fluxo muito grande de consumidores e um complexo comercial de grande valorização na comercialização dos seus imóveis.

## 10 - CONCLUSÃO:

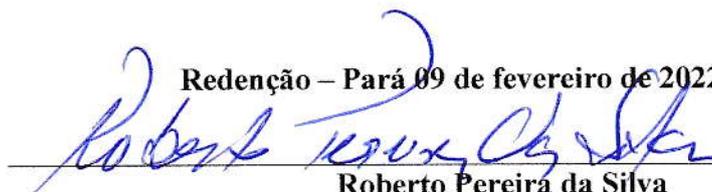
É do entender do Perito Avaliador que o valor para o imóvel avaliando, considerando sua excelente localização, a qualidade da construção, as benfeitorias existentes, a quantidade de imóveis em ofertas e o mercado imobiliário atual na cidade de Goiânia, **AVALIO-O** em:

<u>DISCRIMINAÇÃO</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor por Terreno</u>
<b>Imóvel:</b> Loja e Sobreloja no Centro Comercial/Shopping Center Sul	<b>2</b>	<b>R\$ 180.000,00</b>
<b>TOTAL GLOBAL DO PATRIMÔNIO AVALIADO</b>		<b>R\$ 360.000,00</b>
Valor médio praticado atualmente na região por imóveis comparável à do imóvel avaliando é de aproximadamente <b>R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)</b> , por sala.		

## 11 – ENCERRAMENTO:

O corpo deste laudo é composto por 11 páginas com suas descrições e anexos, todas de um só lado.

Redenção – Pará 09 de fevereiro de 2022.



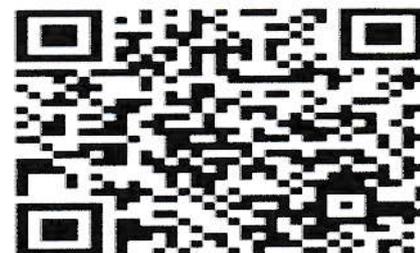
**Roberto Pereira da Silva**

Técnico Responsável

**CNAI 13.444**

CRECI - 4.190 12ª REGIÃO PA/AP.

Nº 018308



## ANEXOS.

**Anexo – 01** – Declaração de Avaliação Mercadológica.

**Anexos – 02, 03 e 04** – Cópia da certidão do imóvel. – Matrículas 45.716 e 22.025..

**Anexo – 05** – Carteira de Identidade Profissional do Perito Avaliador.

**Anexo – 06** – Certificados de Registro de Perito Avaliador Judicial e Avaliador Imobiliário.

**COFECI**  
**12ª Região – Pará**  
**DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

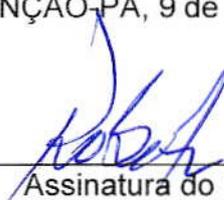
Nome do Corretor de Imóveis: Roberto Pereira da Silva, CPF nº 27098192287, RG nº 1745105 SSP/PA, CRECI nº 4190, Endereço: Rua Dois 144 Vila Amorim, Redenção-PA. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Outros

Por solicitação de:

Nome do Cliente: MARCELO DE FREITAS QUEIROZ

REDENÇÃO-PA, 9 de Fevereiro de 2022



Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 018308



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 018308, 9 de Fevereiro de 2022





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA  
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA

Igor França Guedes  
Oficial de Registro

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE GOIÂNIA

45716

Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Zona

45.716	1	Livro 2 - Registro Geral -	Oficial
Matricula	Ficha	Goiania, 02 de abril de 1982	
<p><b>IMÓVEL:</b> Uma loja e sobreloja nº 79, Centro Comercial Shopping Center Sul, com área construída de 53,5465 m2, sendo: 36,9039 m2 de área privativa da unidade e 16,6426 m2 de área comum, correspondendo-lhe uma fração ideal de 66,75 m2, ou, 1,1905% da área compreendida entre as Ruas 20, 134, 21 e Praça, Setor Oeste, c/ 5.606,93525 m2. <b>PROPRIETARIOS:</b> ANIS RASSI, médico, CI 7.305-Go., CPF 002.441... 201-53 e em EVELYN GABRIEL RASSI, do lar, CI 51.520-Go., bras., res. nesta capital. <b>TITULO AQUISITIVO:</b> Transcr. 89.474 n/cartório. Dou fé. O sub oficial.</p>			
<p>RI - 45.716 - Goiania, 02 de abril de 1982 - Por Escr. Publ. de Doação, lavrada no 3º ofício d/capital, Lº 382, fls. 72º/76º em 29/12/81, os proprietários acima, doaram o imóvel desta ao Sr. <u>SERGIO GABRIEL RASSI</u>, médico, CI 343.309-Go CPF 136.904.851-39, casado em comunhão parcial de bens com <u>SELMA LUCIA SEBBA RASSI</u>; <u>ANIS RASSI JUNIOR</u>, solteiro, médico, CI 557.530-Go.; <u>ALEXANDRE GABRIEL RASSI</u>, solteiro, acadêmico de medicina, CI 644.602-Go.; <u>GUSTAVO GABRIEL RASSI</u>, solteiro, estudante, menor relativamente incapaz, CI 1.306.718-Go., e <u>MARIA CRISTINA RASSI</u>, solteira, estudante, menor relativamente incapaz, CI 1.340.830-Go. estes dependentes de seu pai; todos brasileiros, res. nesta capital, com exceção do 1º, que é residente em São Paulo-SP.; no valor de R\$ 840.000,00. Dou fé. O sub oficial.</p>			
<p>Av 2-45 716-Goiania, 29 de abril de 1992:-procedo a esta averbação a requerimento da parte interessada, para constar o casamento do proprietário Anis Rassi Junior, com a Srta. Ivana Rassi Mahamed, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6 515/77, a qual continua com o mesmo nome do seja: IVANA RASSI MAHAMED, conforme cópia da Certidão. Dou fé. O Oficial</p>			
<p>Av 3-45 716-Goiania, 29 de abril de 1992:-Procedo a esta averbação a requerimento da parte interessada, para constar o casamento do proprietário Alexandre Gabriel Rassi, com a Srta. HENRIQUETA ISSLER MARSIAW, sob o regime da separação de bens, na vigência da Lei 6 515/77, a qual conservou o nome de solteira: HENRIQUETA ISSLER MARSIAW, conforme cópia da Certidão. Dou fé. O Oficial</p>			
<p>Av 4-45 716-Goiania, 29 de abril de 1992:-Procedo a esta averbação a requerimento da parte interessada, para constar o casamento da proprietária Maria Cristina Rassi, com o Sr José Garcia Neto, sob o regime da comunhão Parcial de bens, na vigência da Lei 6 515/77, a qual passou a se chamar: <u>MARIA CRISTINA RASSI GARCIA</u>, conforme cópia da certidão de Casamento que ficará arquivada aqui. Dou fé. O Oficial</p>			

/LV/





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA  
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA  
Igor França Guedes  
Oficial de Registro

ESTADO DE GOIÁS



CÔMARCA DE GOIÂNIA

Cartório do Registro de Imóveis da 1.ª Zona

Continuação: da Matrícula n.º  
Av 5-45.716-Goiania, 29 de abril de 1992—Procedo a esta averbação a requerimento da parte interessada, para Retificar o nome da esposa do proprietário, Sergio Gabriel Rassi, que constou erroneamente no R-1 retro, quando que na verdade o correto é SALMA LÚCIA SEBA RASSI, conforme consta da cópia da Certidão de Casamento que aqui ficará arquivada. Dou fé. O Oficial

R.6-45.716-Goiania, 29 de abril de 1992—Por Escritura Pública de Compra e venda, lavrada no 3º Tabelionato de notas desta Capital; no livro nº 547, fls 163/164, em 23.04 92, os proprietários acima e retros qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula, para: MARCELO FREITAS QUEIROZ, brasileiro, pecuarista, casado sob o regime da comunhão de bens, com a Sra. BERNADETE BORGES QUEIROZ, CI. nº 196 471-SSP/GO., e CPF: nº 056.052 451-04, residente e domiciliado nesta Capital; pelo preço de Cr\$20.000.000,00. Sem condições Dou fé. O Oficial

iva





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA  
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA

Igor França Guedes  
Oficial de Registro

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE GOIÂNIA 22025

Cartório do Registro de Imóveis da 1.a Zona

22.025	1	Livro 2 - Registro Geral - <i>Chilvete</i>	Oficial
Matrícula	Ficha	Goiania, 27 de setembro de 1978	

**IMÓVEL:** Umalçoja e sobre loja comercial nº 80, Edifício do Centro Comercial Shopping Center Sul, com área construída de 53,5465 metros quadrados; sendo: 36.9039 metros quadrados de área privativa e 16,6426 metros quadrados de uso comum e a fração ideal de 1,1905% da área de terras compreendida entre as Ruas 20, 134, 21 e Praça no Setor Oeste, com 5.606,93525 metros quadrados. **PROPRIETÁRIA:** VIVENDA - CONSTRUÇÕES E PLANEJAMENTO LTDA., com sede nesta capital, CGC Nº 01.601.624/0001-27, **TÍTULO AQUISITIVO:** Transcr. nº 61.692 neste cartório... Dou fé. O sub oficial. *Igor*

R1 - 22.025 - Goiânia, 27 de setembro de 1978 - Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 1º ofício desta capital, Lº 673, fls. 191/192 em 11/09/78, a proprietária, acima qualificada, vendeu o imóvel, objeto desta matrícula ao Sr. **MUNIFE ABRAHÃO MANSUR TUMA**, brasileiro, solteiro, maior, industrial, CI Nº 744.966-Go., CPF Nº 011.269.461-68, residente nesta capital, pelo preço de Cr\$ 19.981,00 (dezenove mil, novecentos e oitenta e um cruzeiros). Sem condições Dou fé. O sub oficial. *Igor*

Av2 - 22.025 - Goiânia, 06 de maio de 1982 - Certifico que, procedo a esta averbação, a requerimento do proprietário acima, para consignar o seu casamento c/ Luizete Alves Moreira, que passa a se chamar LUIZETE ABRAHÃO MANSUR TUMA, sob regime de separação de bens, conforme consta da Cert.de Casamento dos mesmos.. Dou fé. O sub oficial. *Igor*

R3 - 22.025 - Goiânia, 06 de maio de 1982 - Por Escr.Públ.de Compra e Venda, lavrada no 7º ofício desta capital, Lº 333, fls.193/199º em 01/12/81, os proprietários acima, venderam o imóvel desta ao Sr. **EDISON BAILÃO**, bras., separado judicialmente, comerciante, CI 366.150-Go., CPF 014.026.921-53, res.nesta capital pelo preço de Cr\$ 300.000,00. Sem condições. Dou fé. O sub oficial. *Igor*

R.4-22.025-Goiania, 31 de março de 1.992:-Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 6º Tabelionato de Notas desta Capital; no livro nº 276, fls. 131/132, em: 30.03.92; os proprietários acima qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula, para: **MARCELO FREITAS QUEIROZ**, CI. nº 196.471-GO., e CPF. nº 056.052.451-04, brasileiro, pecuarista, casado com a Sra. **BERNADETE BORGES QUEIROZ**, residente e domiciliado nesta Capital; pelo preço de Cr\$23.000,00, Dou fé. O Oficial. *Chilvete*

LV/

*Chilvete*  
Igor França Guedes  
Oficial de Registro  
13.444  
REG PA/AP  
13.444  
22-87





**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
SISTEMA COFECI/CRECI  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

**CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL**  
Exercício 2021  
ROBERTO PEREIRA DA SILVA  
Corretor de Imóveis

**CRECI-PA/AP 4190**  
**CNAI 13444**



Assinatura do Portador  
APOS VENCIDO, VALIDO SO COMO IDENTIDADE CIVIL (Lei 6.206/75)

Validade: **15/04/2022**



**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
**CRECI 12ª Região/PA/AP**

Filiação **JOCO PINTO DA SILVA**  
**EVA PEREIRA DA SILVA**



Naturalidade **SCO LUIS. M. BELOS-GO**  
RG **1745105 SSPPA/SSP/PA**

Data de Nascimento **03/08/1969**  
CPF **270.981.922-87**  
Data Inscrição CRECI **27/12/2007**  
Data de Expedição **11/02/2021**

Formação Especifica  
**Técnico em Transações Imobiliárias**



JACI MONTEIRO COLARES  
Presidente do CRECI 12ª Região - PA/AP



CARLOS MAGNO DOS SANTOS  
Diretor Secretário do CRECI

1ª VIA - IDENTIDADE CIVIL VALIDA EM TODO TERRITORIO NACIONAL (LEI Nº 6.206 /07/05/1975)



Roberto Pereira da Silva  
CRECI 12ª REG PA/AP  
CNAI 13.444  
CPF 270.981.922-87



CRECI - 12ª REGIÃO

Serviço Público Federal

**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado do Pará/Amapá

## CERTIFICADO

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Pará/Amapá - 12ª Região concede o presente certificado a

**ROBERTO PEREIRA DA SILVA**

por ter concluído o Curso de Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 13/03/2017 e término de 30/03/2017, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito, Os prazos a respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial

Pará/Amapá, 05 de abril de 2017.

Verifique a autenticidade do certificado em  
classroom.creci.org.br/validar com o código:  
4439-A919-507A-8A36-2BBF



Jaci Monteiro Colares  
Presidente



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI  
**CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO**



O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis Nº 13444

**Roberto Pereira da Silva**

inscrito em 27/12/2007 no CRECI 12ª Região/PA-AP sob o nº 4.190 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.**

Habilitação Profissional:  
Técnico em Transações Imobiliárias  
Certificado de Avaliação Expedido por:  
CRECI 21ª REGIÃO / PB

Brasília (DF), 02 de dezembro de 2014.

**JOÃO TEODORO DA SILVA**  
Presidente



Assinatura do Avaliador

**SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL**  
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI nº 4.190 - 12ª REG. PA/AP  
CNAI - 13.444  
CPF-270.981.922-87



**VENDA - ALUGUEL - AVALIAÇÃO**

**ROBERTO PEREIRA DA SILVA**

**CNAI – 13.444**

**CRECI – 4.190 12ª REGIÃO PA/AP**

**FONES: (94) 99154-4455 / 99122-8333**

**REDENÇÃO - PARÁ**

**Rua: 2 Nº 144, Setor: Vila Amorim E-mail: [robertoimoveis4190@gmail.com](mailto:robertoimoveis4190@gmail.com)**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE  
VALOR MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL**

**Proprietário:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Objeto:** Terreno Urbano sem construção.

**Interessado:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Técnico Responsável:** Roberto Pereira da Silva.

CNAI – 13.444

**Data:** 08/02/2022.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Proprietário:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Objeto:** Terreno Urbano sem construção.

**Data:** 08/02/2022.

**Técnico Responsável:** Roberto Pereira da Silva.

CNAI – 13.444

**Interessado:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Valor de avaliação do imóvel: R\$ 150.000,00 (CENTO E CINQUENTA MIL REAIS).**

### 01 – INTRODUÇÃO:

Atendendo solicitação verbal de parte interessada, Sr. MARCELO DE FREITAS QUEIROZ, CPF/MF: 056.052.451-04, residente à Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, efetuamos vistoria in-loco com o objetivo de determinar o valor de mercado do imóvel descrito à seguir.

### 02 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

**UM TERRENO URBANO**, constituído pelo lote de número **onze (11)** da quadra número **setenta e três (73)**, do Loteamento Setor Oeste 2º Etapa, neste município e comarca de Redenção – Pará, medindo quinze metros (15,00m) de frente, por trinta metros (30,00m) da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente. Perfazendo uma área total de: **quatrocentos e cinquenta metros quadrados (450,00m<sup>2</sup>)**.

### 03 – VISTORIA:

Foi realizada a vistoria **in-loco** na área objeto em estudos, no dia 08/02/2022 às 15 horas e 20 minutos horário de Brasília.

### 04 – MÉTODO AVALIATÓRIO:

A metodologia básica foi aplicada através do MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO, sendo que o nível de rigor adotado foi nos conforme que determinam os itens 6 e 7 da **NBR-5676 da ABNT**.

### 05 – CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

Trata-se de um terreno Urbano.

### 06 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta ofertas significativas de terrenos com áreas de dimensão comparável ao imóvel avaliando. Verificou-se na região que as ofertas de terrenos são basicamente compostas por áreas numa faixa de 300,00m<sup>2</sup> a 900,00m<sup>2</sup>.

### 07 – SITUAÇÃO DE MERCADO:

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



#### **08 – CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS:**

Considerando a excelente localização do terreno objeto em estudos verificamos que a área apresenta uma topografia plana e pedologia bastante firme, o setor em que se localiza o imóvel, conta com infraestrutura urbana de rede de energia trifásica, rede de telefonia, rede de internet, coleta de lixo por parte do Município, e local de fácil acesso, cercado essencialmente de imóveis comerciais e residenciais, o imóvel da presente avaliação está inserido em uma região que apresenta uma constante valorização na comercialização dos seus imóveis.

#### **09 - RESUMO:**

Trata-se de um imóvel com uma excelente localização, cercado de imóveis comerciais e residenciais, local de fácil acesso e próximo à Supermercados, Hospitais, Escolas, farmácias e do comércio em geral.

#### **10 - CONCLUSÃO:**

É do entender do Perito Avaliador que o valor para o imóvel avaliando, considerando sua excelente localização, o tamanho da área, sua posição, a quantidade de imóveis em ofertas e o mercado imobiliário atual, nesta cidade, **AVALIO-O** em:

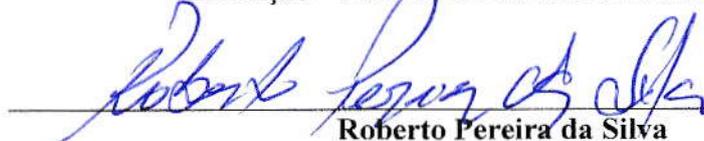
<u>DISCRIMINAÇÃO</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor por Terreno</u>
<b>Imóvel: TERRENO URBANO SEM CONSTRUÇÃO</b>	<b>1</b>	<b>R\$ 150.000,00</b>
<b>TOTAL GLOBAL DO PATRIMÔNIO AVALIADO</b>		<b>R\$ 150.000,00</b>

Valor médio praticado atualmente na região por imóveis comparável à do imóvel avaliando é de aproximadamente **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**.

#### **11 – ENCERRAMENTO:**

O corpo deste laudo é composto por 06 páginas com suas descrições e anexos, todas de um só lado.

Redenção – Pará 08 de fevereiro de 2022.



**Roberto Pereira da Silva**

Técnico Responsável

**CNAI 13.444**

CRECI - 4.190 12ª REGIÃO PA/AP.

## ANEXOS.

**Anexo – 01** – Carteira de Identidade Profissional do Perito Avaliador.

**Anexo – 02** – Certificados de Registro de Perito Avaliador Judicial e Avaliador Imobiliário.



Pereira da Silva  
Avaliador de Imóveis  
12ª REG PA/AP  
13.444  
216 981 922-87



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
SISTEMA COFECI/CRECI  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

**CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL**  
Exercício 2021  
ROBERTO PEREIRA DA SILVA  
Corretor de Imóveis

**CRECI-PA/AP 4190**  
**CNAI 13444**



Assinatura do Portador  
Validade: **15/04/2022**  
APOS. VENCIDO, VALIDO SO COMO IDENTIDADE CIVIL (Lei 6.206/75)



**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
**CRECI 12ª Região/PA/AP**

Filiação: **JOCO PINTO DA SILVA**  
**EVA PEREIRA DA SILVA**



Naturalidade: **SCO LUIS. M. BELOS-GO**  
RG: **1745105 SSPA/SSP/PA**

Data de Nascimento: **03/08/1969**  
CPF: **270.981.922-87**  
Data Inscrição CRECI: **27/12/2007**  
Data de Expedição: **11/02/2021**

Formação Específica:  
**Técnico em Transações Imobiliárias**

JACI MONTEIRO COLARES  
Presidente do CRECI 12ª Região - PA/AP

CARLOS MAGNO DOS SANTOS  
Diretor Secretário do CRECI

1ª VIA - IDENTIDADE CIVIL VALIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI Nº 6.206/07/05/1975)



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4190 - 12ª REGIÃO - PA/AP  
CNAI 13444  
CPF 270.981.922-87



CRECI - 12ª REGIÃO

Serviço Público Federal

**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado do Pará/Amapá

## CERTIFICADO

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Pará/Amapá - 12ª Região concede o presente certificado a

**ROBERTO PEREIRA DA SILVA**

por ter concluído o Curso de Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 13/03/2017 e término de 30/03/2017, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito, Os prazos a respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial.

Pará/Amapá, 05 de abril de 2017.

Verifique a autenticidade do certificado em  
classroom.creci.org.br/validar com o código:  
4439-A919-507A-8A36-2BBF



Jaci Monteiro Colares  
Presidente



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI  
**CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO**



O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis Nº 13444

**Roberto Pereira da Silva**

inscrito em 27/12/2007 no CRECI 12ª Região/PA-AP sob o nº 4.190 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.**

Habilitação Profissional:  
Técnico em Transações Imobiliárias  
Certificado de Avaliação Expedido por:  
CRECI 21ª REGIÃO / PB

Brasília (DF), 02 de dezembro de 2014.

  
**JOÃO TEODORO DA SILVA**  
Presidente

  
Assinatura do Avaliador

  
**SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL**  
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.

  
**Roberto Pereira da Silva**  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4190 - 12ª REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.922-87



**VENDA - ALUGUEL - AVALIAÇÃO**

**ROBERTO PEREIRA DA SILVA**

**CNAI – 13.444**

**CRECI – 4.190 12ª REGIÃO PA/AP**

**FONES: (94) 99154-4455 / 99122-8333**

**REDENÇÃO - PARÁ**

**Rua: 2 Nº 144, Setor: Vila Amorim E-mail: [robertoimoveis4190@gmail.com](mailto:robertoimoveis4190@gmail.com)**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE  
VALOR MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL**

**Proprietário:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Objeto:** Apto nº 700, Residencial Quebec – Matrícula número 119.250.

**Interessado:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Técnico Responsável:** Roberto Pereira da Silva.

CNAI – 13.444

**Data:** 09/02/2022.

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Proprietário:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Objeto:** Apto nº 700, Residencial Quebec – Matrícula número 119.250.

**Data:** 09/02/2022.

**Técnico Responsável:** Roberto Pereira da Silva.

CNAI – 13.444

**Interessado:** MARCELO DE FREITAS QUEIROZ.

CPF/MF: 056.052.451-04.

**Endereço:** Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista.

**Cidade:** Goiânia – Goiás.

**Valor de avaliação do imóvel: R\$ 970.000,00 (NOVECENTOS E SETENTA MIL REAIS).**

*Índice*

- 1. INTRODUÇÃO.*
- 2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.*
- 3. VISTORIA.*
- 4. MÉTODO AVALIATÓRIO.*
- 5. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL.*
- 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.*
- 7. SITUAÇÃO DE MERCADO.*
- 8. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS.*
- 9. RESUMO.*
- 10. CONCLUSÃO.*
- 11. ENCERRAMENTO.*



Roberto Ferreira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4190 - 12ª REG PA/AP  
CNAI 13444  
CPF 270.981.922-87

### 1 – INTRODUÇÃO:

Atendendo solicitação verbal de parte interessada, Sr. MARCELO DE FREITAS QUEIROZ, CPF/MF: 056.052.451-04, residente à Avenida 136, Apto 1.300, Setor Marista, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, efetuamos vistoria in-loco com o objetivo de determinar o valor de mercado do imóvel descrito à seguir.

### 2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

**UM APARTAMENTO**, de número 700, do “RESIDENCIAL QUEBEC”, constituído da área do lote de terras nº 23-22/B, da quadra 141, sito à Rua T-37, esquina da Rua T-62, setor Bueno, com 1.687,50m<sup>2</sup>, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, contendo a seguinte divisão interna: vestíbulo, escritório, 01 living com sacada, 01 sala de jantar, 01 lavabo, 01 despensa, 01 bar, 01 sala de estar/tv com floreira, circulação, 04 suítes sendo 03 com sacadas e a suíte máster com vestiário, copa, cozinha, área de serviço, sacada, quarto de empregada e banheiro de empregada, com direito a 01 escaninho. Imóvel Registrado sob a **Matrícula número 119.250**.

### 3 – VISTORIA:

Foi realizada a vistoria **in-loco** no apto objeto em estudos, no dia 05/02/2022 às 11 horas e 30 minutos horário de Brasília, acompanhado do Sr. Marcelo de Freitas.

### 4 – MÉTODO AVALIATÓRIO:

A metodologia básica foi aplicada através do MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO, sendo que o nível de rigor adotado foi nos conforme que determinam os itens 6 e 7 da **NBR-5676 da ABNT**.

### 5 – CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel Urbano, tipo: Apartamento.

### 6 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Nossas pesquisas de mercado indicaram que a região apresenta ofertas significativas de apartamentos com áreas de dimensão comparável ao imóvel avaliando. Verificou-se na região que as ofertas de apartamentos são basicamente compostas por áreas numa faixa de 450,00m<sup>2</sup> a 2.500,00m<sup>2</sup>.

### 7 – SITUAÇÃO DE MERCADO:

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

## 8 – CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS:

Considerando a excelente localização do imóvel objeto em estudos verificamos que o Apartamento conta com infraestrutura urbana de rede de energia trifásica, rede de telefonia, rede de internet, coleta de lixo por parte do Município, e local de fácil acesso, cercado essencialmente de imóveis comerciais e residenciais, o imóvel da presente avaliação está inserido em uma região que apresenta uma constante valorização na comercialização dos seus imóveis.

## 9 - RESUMO:

Trata-se de um imóvel com uma excelente localização, o prédio em que se localiza tem uma fachada moderna e oferece uma área de lazer muito boa, está cercado de imóveis comerciais e residenciais, local de fácil acesso e próximo à Supermercados, Shopping, Hospitais. Escolas, farmácias e do comércio em geral.

## 10 - CONCLUSÃO:

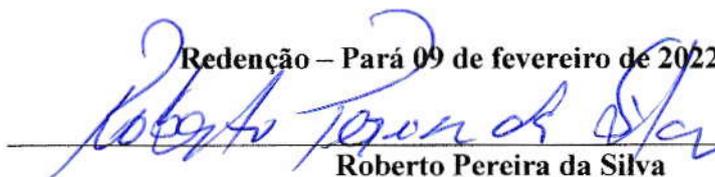
É do entender do Perito Avaliador que o valor para o imóvel avaliando, considerando sua excelente localização, a qualidade da construção, as benfeitorias existentes, a quantidade de imóveis em ofertas e o mercado imobiliário atual na cidade de Goiânia, **AVALIO-O** em:

<u>DISCRIMINAÇÃO</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor por Terreno</u>
<b>Imóvel: APARTAMENTO Nº 700, RESID. QUEBEC</b>	<b>1</b>	<b>RS 970.000,00</b>
<b>TOTAL GLOBAL DO PATRIMÔNIO AVALIADO</b>		<b>RS 970.000,00</b>
Valor médio praticado atualmente na região por imóveis comparável à do imóvel avaliando é de aproximadamente <b>RS 970.000,00 (novecentos e setenta mil reais)</b> .		

## 11 – ENCERRAMENTO:

O corpo deste laudo é composto por 12 páginas com suas descrições e anexos, todas de um só lado.

Redenção – Pará 09 de fevereiro de 2022.



**Roberto Pereira da Silva**

Técnico Responsável

CNAI 13.444

CRECI - 4.190 12ª REGIÃO PA/AP.

Nº 018307



## ANEXOS.

**Anexo – 01** – Declaração de Avaliação Mercadológica.

**Anexos – 02, 03, 04 e 05** – Cópia da certidão do imóvel. – Matrícula 119.250.

**Anexo – 06** – Carteira de Identidade Profissional do Perito Avaliador.

**Anexo – 07** – Certificados de Registro de Perito Avaliador Judicial e Avaliador Imobiliário.



Murilo Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 13.444  
CNAI 13.444  
CPF 270.981.922-87

**COFECI**  
**12ª Região – Pará**  
**DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

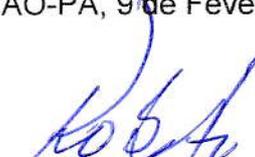
Nome do Corretor de Imóveis: Roberto Pereira da Silva, CPF nº 27098192287, RG nº 1745105 SSP/PA, CRECI nº 4190, Endereço: Rua Dois 144 Vila Amorim, Redenção-PA. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação de:

Nome do Cliente: MARCELO DE FREITAS QUEIROZ

REDENÇÃO-PA, 9 de Fevereiro de 2022



---

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 018307



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 018307, 9 de Fevereiro de 2022



---



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA  
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA

Igor França Guedes  
Oficial de Registro

119250

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE GOIÂNIA

Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

119.250  
Matrícula

01  
Ficha

Livro **2** - Registro Geral -

*[Assinatura]*

Oficial

Goiânia, 18 de julho de 1.997.

IMÓVEL: Um Apartamento n° 700, do "RESIDENCIAL QUEBEC", contendo a seguinte divisão interna: vestíbulo, escritório, 01 living com sacada, 01 sala de jantar, 01 lavabo, 01 despensa, 01 bar, 01 sala de estar/TV com floreira, circulação, 04 suítes sendo 03 com sacadas e a suíte master com vestiário, copa, cozinha, área de serviço, sacada, quarto de empregada e banho de empregada; com direito a 01 Escaninho, com a área total de 520,275829m² sendo 339,53m² de área privativa e 180,745829m² de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 86,305191m² ou 5,114382% da área do lote de terras n° 23-22/B Quadra 141, sito a Rua T-37, esquina da Rua T-62 Setor Bueno, com 1.687,50m². PROPRIETÁRIOS: ESDRAS CRAVO, CPF n° 002.016.346-00, bancário, casado com Cari Campos Cravo, CPF n° 407.838.396-34; FRANCISCO MANOEL ITACARAMBI, CPF n° 000.149.741-34, empresário, casado com Valdete Duarte Itacarambi; LUZIMAR MELO MEIRELES, CPF n° 057.152.021-91, médico veterinário, casado com Orlanda Maria de Fátima Carrijo Melo; TERUÓ FUJIOKA, CPF n° 035.438.031-15, solteiro, maior, comerciante; MAIA E BORBA LTDA, CGC n° 01.850.114/0001-93, com sede nesta Capital; RITA GONÇALVES ABRÃO, CPF n° 530.615.191-49, viúva, empresária; RUI BRASIL CAVALCANTE JÚNIOR, CPF n° 002.897.521-91, empresário, casado com Heliosa Freitas de Souza Cavalcante; LUSO GUEDES D'AMORIM JÚNIOR CPF n° 057.816.121-49, médico, casado com Maria Inez Figueiredo Paiva Guedes D'Amorim; APARECIDA DA SILVA E SILVA, CPF n° 246.999.001-78, viúva, func. pública; MAURÍCIO ORIVALDO DA SILVEIRA, CPF n° 039.812.231-87, engenheiro agrônomo, casado com Altair Lizete Queiroz da Silveira; RIVADÁVIA XAVIER NUNES, CPF n° 003.342.001-72, advogado, casado com Marina de Carvalho Britto Xavier Nunes; HAILÉ SELASIÉ DE GOIÁS PINHEIRO, CPF n° 003.324.021-34, empresário, casado com Marylena de Carvalho Pinheiro; NELSON EDUARDO SEMEGHINI, CPF n° 070.737.631-91, empresário, casado com Heliosa Pinheiro Dias Semeghini; e RUBENS GAMA DIAS, CPF n° 005.040.501-25, empresário, separado, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital. REGISTRO ANTERIOR: R3-101.535 desta Serventia. Dou fé. O Suboficial.

R1-119.250 - Goiânia, 18 de Julho de 1.997: Por Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada no 5º Tabelionato de Notas desta Capital, Livro 616, fls. 025/029, em 05/02/97, o imóvel objeto desta matrícula no valor de R\$ 7.000,00 passou a pertencer somente ao condômino RUI BRASIL CAVALCANTE JÚNIOR, já acima qualificado. Dou fé. O Suboficial.

R2-119.250 - Goiânia, 20 de dezembro de 2012. Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia por Alienação Fiduciária e Outras Avenças, datado de 29/11/2012, protocolado nesta data sob n° 502.142, o proprietário acima qualificado e s/m portadora do CPF n° 228.061.721-87, venderam o imóvel objeto desta matrícula e os matriculados sob n°s 119.266, 119.295 e 119.294, para BERNARDETE BOFES QUEIROZ, portadora da CI n° 301754-SSP/GO e do CPF n° 717.623.961-49, e para MARCELO FREITAS QUEIROZ, portador da CI n° 196471-SSP/GO e do CPF n°

(continua no verso...)

*[Assinatura]*  
Rita da Silva  
12/REG  
13.444  
981.922-87





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA  
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA

Igor França Guedes  
Oficial de Registro

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE GOIÂNIA

Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

Continuação da Matrícula n.º 119.250

056.052.451-04, ambos brasileiros, produtores rurais, casados entre si sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, pelo preço de R\$ 970.000,00. Foi pago o ISTI, conforme notícia Laudo de Avaliação n.º 510.9698-3 de 19/12/2012; bem como, foram-me apresentadas às certidões fiscais estadual dos outorgantes vendedores exigidas pela legislação. Consta do contrato a declaração dos outorgantes de estarem quites para com o condomínio. Dou fé. O Suboficial.

R3-119.250 - Goiânia, 20 de dezembro de 2012. Ainda pelo contrato noticiado no R2 acima, os agora proprietários já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula e os matriculados sob n.ºs 119.266, 119.295 e 119.294, ao HSBC BANK BRASIL S/A-BANCO MÚLTIPLO, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 01.701.201/0001-89, com sede em Curitiba/PR, para garantir o mútuo em dinheiro na importância de R\$ 500.000,00 a ser resgatada em 120 meses, em prestações mensais a partir de 10/01/2013, à taxa nominal de juros de 10,4815% ao ano. Consta mais ainda do contrato o prazo de carência de 30(trinta) dias para efeito de intimação em caso de inadimplência dos ora devedores fiduciários. Para efeitos do artigo 24, VI, Lei 9.514/97, as partes avaliam os imóveis dados em garantia fiduciária em R\$ 988.000,00. Demais condições constam do contrato, cuja cópia fica arquivada digitalmente nesta Serventia. Dou fé. O Suboficial.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA  
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA**

*Igor França Guedes*  
Oficial de Registro

**CERTIFICA** que, a presente é reprodução autêntica da Matrícula n. **119.250** do Livro 2 - Registro Geral, e que foi extraída por meio reprográfico. Certidão emitida nos termos do art. 19, § 1º, da Lei n. 6.015/1973 e item 80, incisos I e II, da Tabela XIV do Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.

Emols.:	R\$	55,01	Fundesp.:	R\$	5,51
Fundaf.:	R\$	0,00	Funesp.:	R\$	4,40
Estado.:	R\$	1,66	Fesemps:	R\$	0,00
Funemp.:	R\$	1,66	Funcomp:	R\$	1,66
Fepadsaj.:	R\$	1,11	Funproge:	R\$	1,39
Fundepeg.:	R\$	1,11	Femal:	R\$	0,69
FECAD.:	R\$	0,89	FUNPES:	R\$	1,32
Art.15,X,19.191/15:	R\$	0,69	Taxa Jud.:	R\$	17,42
ISS:	R\$	2,74	Total:	R\$	97,26

Selo digital n. **00122202084783926800401**

Consulte o selo em: <https://see.tjgo.jus.br/buscas>

Certificado digitalmente por DALYLA CAETANO DUTRA PIRES (041.716.431-98)

Consulte a autenticidade em [www.lrigo.com](http://www.lrigo.com) (LCNM-X6BK-JXLR-QBTV)

Goiânia/GO, 09 de fevereiro de 2022

**ATENÇÃO:**

1 - Para fins de transmissão (compra e venda, permuta, doação, etc.), essa certidão possui validade de 30 (trinta) dias, conforme estabelece o art. 1º, IV, b, do Decreto n. 93.240/1986, que regulamenta a Lei n. 7.433/1985.

2 - Segundo o art. 1º, da Lei n. 20.955/2020, constitui condição necessária para os atos de registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado do recolhimento integral dos Fundos Institucionais de que trata o

Pedido n. 457.825, de 09/02/2022, emitido em 09/02/2022 às 13:44:30

Av. T-9, esquina com a Rua C-211, Nº 2.310, Térreo - Edifício Inove Intelligent Place, Jardim América, Goiânia, GO  
✉ contato@lrigo.com.br    🌐 lrigo.com

REGISTRO DE IMÓVEIS  
CORRETORES DE R. REG. PAIS  
REG. Nº 13.444  
CNPJ Nº 08.922.871-00





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DE GOIÁS  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA  
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA

*Igor França Guedes*  
Oficial de Registro

art. 15, § 1º, da Lei n. 19.191/2015, com base de cálculo na Tabela XIII, da Lei n. 14.376/2002, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação.

  
Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
REG. PA/AF 12.444  
CNAE 47.81-9/07  
Página 4 de 4





**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
SISTEMA COFECI-CRECI  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

**CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL**  
Exercício 2021  
ROBERTO PEREIRA DA SILVA  
Corretor de Imóveis

**CRECI-PA/AP 4190**  
**CNAI 13444**



Validade: **15/04/2022**

Assinatura do Portador  
APOS VENCIDO - VALIDO SO COMO IDENTIDADE CIVIL (Lei 6.206/75)



**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
**CRECI 12ª Região/PA/AP**

Filiação: **JOCO PINTO DA SILVA**  
**EVA PEREIRA DA SILVA**



Naturalidade: **SCO LUIS. M. BELOS GO**  
RG: **1745105 SSPA/SSP/PA**

Data de Nascimento: **03/08/1969**  
CPF: **270.981.922-87**  
Data inscrição CRECI: **27/12/2007**  
Data de Expedição: **11/02/2021**

Formação Específica:  
**Técnico em Transações Imobiliárias**



JACI MONTEIRO COLARES  
Presidente do CRECI 12ª Região - PA/AP



CARLOS MAGNO DOS SANTOS  
Diretor Secretário do CRECI

1ª VIA - IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI Nº 6.206/07/05/1975)



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 12ª REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.922-87



CRECI - 12ª REGIÃO

Serviço Público Federal

**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado do Pará/Amapá

## CERTIFICADO

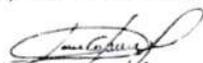
O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Pará/Amapá - 12ª Região concede o presente certificado a

**ROBERTO PEREIRA DA SILVA**

por ter concluído o Curso de Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 13/03/2017 e término de 30/03/2017, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PEAM, Como ser Perito, Os prazos a respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial.

Pará/Amapá, 05 de abril de 2017.

Verifique a autenticidade do certificado em  
classroom.creci.org.br/validar com o código:  
4439-A919-507A-8A36-2BBF



Jaci Monteiro Colares  
Presidente



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

**CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO**



O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis Nº 13444

**Roberto Pereira da Silva**

inscrito em 27/12/2007 no CRECI 12ª Região/PA-AP sob o nº 4.190 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.**

Habilitação Profissional:  
Técnico em Transações Imobiliárias  
Certificado de Avaliação Expedido por:  
CRECI 21ª REGIÃO / PB

Brasília (DF), 02 de dezembro de 2014.

**JOÃO TEODORO DA SILVA**  
Presidente



Assinatura do Avaliador

**SÉRGIO WALDEMAR FREIRE SOBRAL**  
Diretor Secretário

Registro válido por três anos a partir da data de emissão acima.



Roberto Pereira da Silva  
Corretor de Imóveis  
CRECI 4190 - 12ª REG PA/AP  
CNAI - 13.444  
CPF 270.981.922-87