

S E T A P E

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROPOSTA Nº 52683.0

LAUDO Nº 79973 | NOVEMBRO/2018

AVENIDA GUARUBA, NR. 105 (AVENIDA SOLIMÕES) - DISTRITO
INDUSTRIAL I - MANAUS - AM

SETAPE

N.º PROPOSTA : 52683.0
 N.º LAUDO : 79973
 SOLICITANTE : Gradiente Eletrônica S.A
 PROPRIETÁRIO : IGB Eletrônica S.A
 FINALIDADE : Determinação de Valor de Mercado
 ENDEREÇO : Avenida Guaruba, nr. 105 (Avenida Solimões) - Distrito Industrial I -
 Manaus - AM

VALORES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO: R\$ 73.901.000,00 (Setenta e três milhões, novecentos e um mil reais)

Considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, para a data base Novembro/2018.

São Paulo, 22 de Fevereiro de 2019.

SETAPE
 ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES
 CREA-SP 0183298

Este documento foi assinado por AC SERASA SRF ICP-BRASIL. A lei brasileira, conforme Medida Provisória 2.100-2, determina validade legal para qualquer documento digital certificado pela ICP-Brasil.

Rua Paes Leme, 524 - 12º andar | 05424 904
 São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020
 Fax: 5511 3817.4329 | www.setape.com.br

AFILIADO A
VRG
 Valuation Research Group

ÍNDICE

MÓDULO 1	4
RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
MÓDULO 2	14
AVALIAÇÃO DO TERRENO	14
MÓDULO 3	24
AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	24
MÓDULO 4	54
METODOLOGIAS E CRITÉRIOS	54
MÓDULO 5	60
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	60
MÓDULO 6	63
FOTOS DO IMÓVEL	63
MÓDULO 7	74
DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA	74

MÓDULO 1

RESUMO DA AVALIAÇÃO

M.1. INTRODUÇÃO

A SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ-MF sob o nº 44.157.543/0001-92, com sede na Rua Paes Leme, 524, cj. 121, São Paulo, SP, contratada pela Gradiente Eletrônica S.A. procedeu à avaliação de Unidade Industrial, localizada na Avenida Guaruba, nr. 105 (Avenida Solimões) - Distrito Industrial I - Manaus - AM, para a finalidade de Determinação de Valor de Mercado, com data base para Novembro/2018.

O resultado da avaliação, bem como critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas, procedimentos para a determinação de valores estão detalhadas neste laudo, onde estão detalhados os objetos da avaliação e memoriais de cálculo.

M.1.1. ESCOPO

Esta avaliação tem por finalidade avaliar as contas de Terreno e Edificação.

M.1.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção efetuada dia 26 de novembro de 2018, acompanhado pelo Sr. Deusmar Viana, Diretor Gradiente, Tel. (92) 98225-0177, elementos fornecidos pelo solicitante e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

M.1.2.1. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando é composto basicamente por Unidade Industrial.

Imóvel composto por cinco Galpões para Uso Industrial, atualmente somente o Galpão Bloco "B" encontra-se ocupado, alugado para terceiros, estando os demais galpões desocupados.



M.1.2.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

O terreno do imóvel avaliando possui formato irregular, topografia em declive, com platôs terraplanados (instalados os Galpões), área total de 116.472,80 m² titulada de acordo com a tabela abaixo:

Matrícula Número	Área (m ²)	Cartório	Data de Expedição da Certidão
334	116.472,78	4º Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Manaus / Estado do Amazonas, Livro N° 2 - Registro Geral, Fichas 01 à 22 verso.	18/04/2018

Documentações Extras:

- . Notificação de Lançamento 2018 / Informação do Imóvel - Prefeitura de Manaus / AM, Inscrição Cadastral 1.33.0013.8.3104.0001.0.
- . Notificação de Lançamento 2018 / Informação do Imóvel - Prefeitura de Manaus / AM, Inscrição Cadastral 1.33.0013.8.3104.0002.0.
- . Planta de Situação e Locação / Unidade Industrial Solimões, Des. Número PSL 001/04, Data de Maio/2.007.

OBS.: informamos que existem discordâncias das áreas de terrenos informadas nas Notificações de Lançamento 2.018 / IPTU e Certidão de Matrícula, sendo que para esta avaliação será adotada área de terreno descrita na Certidão da Matrícula acima mencionada.

M.1.2.3. LOCALIZAÇÃO

Tipo do Imóvel	Unidade Industrial
Proprietário	IGB Eletrônica S.A.
Endereço	Avenida Guaruba, nr. 105 (Avenida Solimões)
Bairro	Distrito Industrial I
Município	Manaus
Estado	Amazonas

M.1.2.4. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO



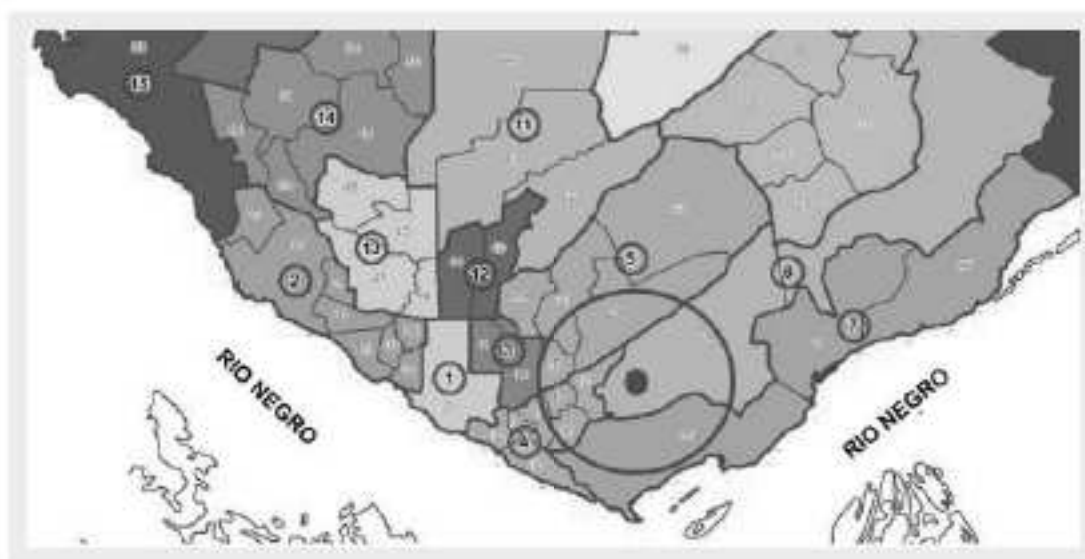
M.1.2.5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Logradouro	Mão Direção	Largura	Qtd Pistas	Traçado	Pavimentação	Calçadas	Guias	Sarjetas
AVENIDA GUARUBA	Dupla	24,00	02	Retilíneo	Asfalto	Sim	Sim	Sim
RUA JAVARI	Dupla	20,00	01	Retilíneo	Asfalto	Sim	Sim	Sim



M.1.2.6. ZONEAMENTO

De acordo com o Plano Diretor Urbano e Ambiental do Município de Manaus instituído pela Lei Complementar nº 002, de 16 de janeiro de 2014, o imóvel está no Distrito Industrial I e enquadrado no Setor Urbano 06, e deve respeitar às taxas e restrições urbanísticas e seguir as orientações de preservação do meio ambiente.



M.1.3.1. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso Predominante:	Urbano, Industrial.
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Médio
Distribuição da Ocupação:	Horizontal
Área Sujeita a Enchentes:	Não
Melhoramentos Públicos:	Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Guia / Sarjeta, Gás Encanado, Iluminação Pública, Transporte Coletivo, Águas Pluviais, Arborização e Jardim.
Transportes Coletivos:	Ônibus.
Equipamentos Comunitários:	Lazer, Saúde, Cultura, Educação, Segurança.
Intensidade de Tráfego:	Médio
Nível de Escoamento:	Regular
Principais Pólos de Influência:	Distrito Industrial I de Manaus, Avenida General Rodrigo Otávio, Studi 5 Shopping, Supermercado DB, Centro de Manaus
Principais Vias de Acesso:	Avenida Açaí, Rua Javari, Avenida Buriti, Eixo da Rodovia BR 174
Observações:	Imóvel avaliando localizado em Distrito Industrial de Manaus (Distrito I).

M.1.3.2. OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



M.1.4. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

Para efeito desta avaliação, informamos que existem discordâncias das áreas de terrenos informadas nas Notificações de Lançamento 2.018 / IPTU e nas Certidões das Matrículas, sendo que para esta avaliação serão adotadas as áreas de terrenos descritas nas Certidões das Matrículas informadas e discriminadas no Item M.1.2.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo, exceto estimativas "in loco" para as benfeitorias e construções, pois não é este o objetivo deste trabalho.

Não foi verificado na vistoria possível passivo ambiental, fruto de contaminação de solo, pois esta verificação não faz parte do escopo deste laudo de avaliação.

Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Valor de Mercado, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

Vale ressaltar, que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações fornecidas e acima referidas. Considerou-se que o imóvel mostrado seja o mesmo descrito na documentação fornecida.

O laudo é considerado pela SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda. Como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

M.1.5. SITUAÇÃO DE MERCADO

Conforme informações obtidas junto ao mercado imobiliário local, verificamos que várias empresas fecharam suas unidades no Distrito Industrial, portanto existem vários imóveis desocupados, sendo que alguns encontram-se disponíveis para vendas e outros apenas para locação. Verificou-se também que em unidades maiores, uma tendência é locação de áreas internas como sistema de Condomínio.

A finalidade predominante das novas unidades industriais no Distrito é a de Galpões, sendo eles com pé direito duplo (de 10,00 a 12,00 metros) para que seja possível instalações de equipamentos maiores e articulados. Portanto os galpões com pé direito baixo não têm muito interesse junto ao mercado imobiliário.

Pelo exposto acima verificamos que a maioria dos galpões deste imóvel, possuem Pé Direito de acordo o exposto, mas necessitando de muitas reformas para adaptação das instalações existentes.

Nível de Oferta:	Média
Nível de Demanda:	Baixa
Absorção:	Baixa/Média
Desempenho do Mercado Atual:	Recessivo

M.1.6. RESUMO DE VALORES

Valor do Terreno	R\$ 46.711.940,00
Valor das Construções e Benfeitorias	R\$ 45.664.857,00
Valor Total	R\$ 92.376.797,00
Fator Comercialização	0,80
Valor de Mercado	R\$ 73.901.000,00

MÓDULO 2

AVALIAÇÃO DO TERRENO

M.2. CALCULO DO VALOR DO TERRENO

M.2.1. CONSIDERAÇÕES

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Em se tratando de uma região com Média densidade, não há grande variedade de oferta de terreno nas proximidades. Fez-se então uma ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente analisadas e 5 amostras foram selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário do terreno é de R\$ 401,05 / m², determinado em cálculos apresentados neste módulo.

Área Total do Terreno	116.472,80 m ²
Valor Total do Terreno	R\$ 46.711.940,00

S E T A P E

M.2.2. HOMOGENEIZAÇÃO

N. Ficha	Unitário.Puro (R\$/m2)	Fator.Orienta	Unitário.Venda (R\$/m2)	Fator Frentes	Fator Proporção.Área	Fator Localização	Fator Topografia	Fator Homogen.	Unit.Homogenizado (R\$/m2)
46771.0	520,77	1,00	520,77	0,96	0,84	1,03	0,95	0,77	400,99
46772.0	285,19	1,00	285,19	1,10	0,98	1,27	1,00	1,35	385,01
46778.0	800,00	0,80	640,00	1,10	0,84	0,83	0,95	0,71	454,40
46781.0	480,13	0,90	432,12	1,10	0,88	1,18	0,95	1,11	479,65
46782.0	282,95	0,90	254,66	1,10	0,79	1,18	1,06	1,12	285,22

Limite Inferior	R\$ 280,74 /m²
Média Aritmética	R\$ 401,05 /m²
Limite Superior	R\$ 521,37 /m²
Média Saneada	R\$ 401,05 /m²

Rua Paes Leme, 524 - 12º andar | 05424 904
 São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020
 Fax: 5511 3817.4329 | www.setape.com.br



M.2.3. ELEMENTOS COLETADOS

B - Comparativo 46771.0

Endereço:	Rua Tucunaré, nr. 40				
Bairro:	Distrito Industrial I				
Cidade:	Manaus				
Estado:	AM				
Tipo:	Com Edificações				
Opção:	Venda				
A.Terreno:	28.000,00 m²	A.Construída:	1.200,00 m²	Testada:	350,00 m
Topografia:	plana	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 16.000.000,00
VI.Terreno:	R\$ 520,77 /m²	Situação:	Transação	Data:	dez/2018
OBS.:	Propriedade localizada dentro do Distrito Industrial I, com frente para Studio 5 Shopping. Frente para 03 vias públicas: Rua Tucunaré, Avenida Buriti, Rua Aruanã. Imóvel com Galpão para uso industrial, em mau estado de conservação. Vendido há aproximadamente 4 meses. Valor da Construção: R\$ 1.418.465,46 / Valor do Terreno: R\$ 14.581.534,54				
Informante:	Souza Cruz Imóveis - Sr. Juarez - Tel. (92) 98853-0233				



C - Comparativo 46772.0

Endereço:	Avenida Otis, nr. 6.360				
Bairro:	Distrito Industrial II				
Cidade:	Manaus				
Estado:	AM				
Tipo:	Com Edificações				
Opção:	Venda				
A.Terreno:	108.000,00 m²	A.Construída:	36.000,00 m²	Testada:	450,00 m
Topografia:	caído até 5%	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 75.000.000,00
VI.Terreno:	R\$ 285,19 /m²	Situação:	Transação	Data:	dez/2018
OBS.:	Imóvel vendido há 6 meses para GREE. Imóvel formado por 04 Galpões Industriais e Prédio para Escritórios / Refeitório / Vestiário. Valor da Construção: R\$ 44.198.997,12 / Valor do Terreno: R\$ 30.801.002,88				
Informante:	LUME Consultoria - Sr. Jorge Lima Daou - Tel. (92) 3622-2155 / 99272-2421				



D - Comparativo 46778.0

Endereço:	Rua Ministro João Goulart de Souza, nr. 1.240				
Bairro:	Distrito Industrial I				
Cidade:	Manaus				
Estado:	AM				
Tipo:	Sem Edificações				
Opção:	Venda				
A.Terreno:	28.805,20 m²	A.Construída:	-	Testada:	450,00 m
Topografia:	plana	Superfície:	seca	Vi.Solicitado:	R\$ 23.044.160,00
Vi.Terreno:	R\$ 800,00/m²	Situação:	Oferta - 0,8	Data:	dez/2018
OBS.:	Terreno Livre, ao lado da ABB Turbocharging. *conforme corretores valor acima da média de mercado.				
Informante:	Secretária do Proprietário - Sra. Sueli - Tel. (92) 99249-2237 / 98119-6080				



E - Comparativo 46781.0

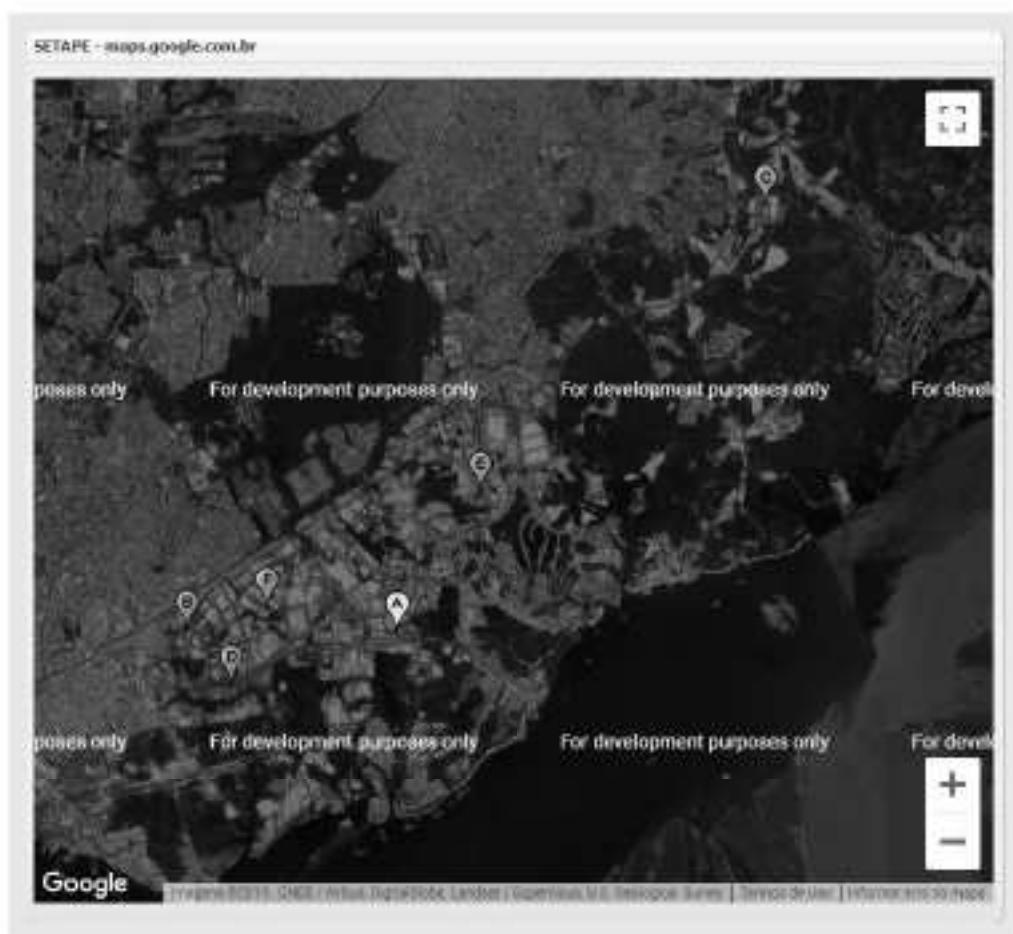
Endereço:	Avenida Buriti, nr. 90				
Bairro:	Distrito Industrial I				
Cidade:	Manaus				
Estado:	AM				
Tipo:	Com Edificações				
Opção:	Venda				
A.Terreno:	42.500,00 m²	A.Construída:	12.000,00 m²	Testada:	600,00 m
Topografia:	plana	Superfície:	seca	Vi.Solicitado:	R\$ 30.000.000,00
Vi.Terreno:	R\$ 480,13 /m²	Situação:	Oferta - 0,9	Data:	dez/2018
OBS.:	Antiga unidade da Monark. Valor da Construção: R\$ 9.594.416,45 / Valor do Terreno: R\$ 20.405.583,55				
Informante:	Proprietário - Sr. Arídio - Tel. (92) 98137-9285				



F - Comparativo 46782.0

Endereço:	Rua Içá, nr. 145				
Bairro:	Distrito Industrial I				
Cidade:	Manaus				
Estado:	AM				
Tipo:	Com Edificações				
Opção:	Venda				
					
A.Terreno:	17.642,00 m²	A.Construída:	3.500,00 m²	Testada:	350,00 m
Topografia:	caído de 5 a 10%	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 6.000.000,00
VI.Terreno:	R\$ 282,95 /m²	Situação:	Oferta - 0,9	Data:	dez/2018
OBS.:	Antigo Galpão da Climazon Ind. Ltda. Imóvel à venda há mais de 3 anos, quando pediam R\$ 8.000.000,00. Valor da Construção: R\$ 1.008.147,39 / Valor do Terreno: R\$ 4.991.852,61				
Informante:	Procurador do Proprietário - Sr. Maurílio - Tel. (92) 99171-5247				

M.2.4. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS COLETADOS



M.2.5. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos que excederem este limite (discordantes).

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$EO = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0.5}} \right)$$

sendo:

n = n° de elementos

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

S = desvio padrão

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

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm EO$$

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

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0.5}} \right)}$$

sendo:

n = n° elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO DO TERRENO

Número de Elementos Coletados:	5
Número de Elementos Saneados:	5
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 401,05
Desvio Padrão:	75,33
Coeficiente de Variação:	18,78%
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 280,74
Limite Superior (p/m²):	R\$ 521,37
Média Saneada (p/m²):	R\$ 401,05
T. de Student:	1,5330

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²):	R\$ 349,41	-12,88 %
Superior (p/m²):	R\$ 452,70	12,88%

AVALIAÇÃO DO TERRENO

Área de Terreno:	116.472,80 m²
------------------	---------------

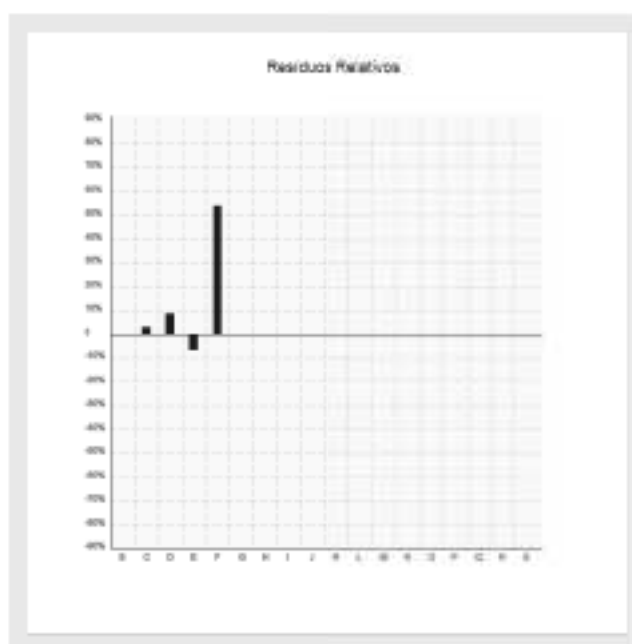
VALOR DE MERCADO

Unitário Saneado (p/m²):	R\$ 401,05
Valor do Terreno:	R\$ 46.711.940,00

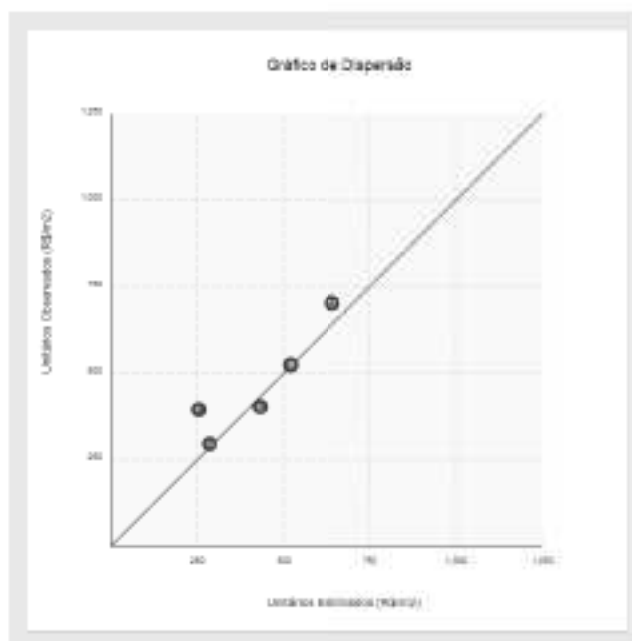
INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior:	R\$ 40.696.670,91
Superior:	R\$ 52.727.208,96

M.2.6. GRÁFICO DE ANÁLISE DE RESÍDUOS



M.2.7. GRÁFICO DE VALORES OBSERVADOS VERSUS VALORES ESTIMADOS



MÓDULO 3

AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

SETAPE

M.3.1 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro mencionado existem construções, cujas descrições serão fornecidas a seguir:

Item 1	COBERTURA PORTARIA 01	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Superior
Estrutura:	Metálica sobre Blocos de Concreto.			Pé.Direito:	6,00 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Metálica.
Depend.Internas:	Cobertura área Entrada e Saída, com parte da Cabine para Portaria nr. 01.				
Área.Constr.:	147,54 m ²	Idade:	25 anos	Est.Conserv.:	Entre Reparos Simples e Importantes
Piso:	Asfalto, Cimentado Comum (calçadas).				



SETAPE

Item 2	CABINE PORTARIA 01	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simplex
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Pintada.			Pé.Direito:	3,00 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas:			Estr.Cobertura:	Metálica.
Depend.Internas:	Cabine para vigia, controle-entrada, 02 banheiros e vestiário.				
Área.Constr.:	64,25 m²	Idade:	30 anos	Est.Conserv.:	Entre Reparos Simples e Importantes
Piso:	Cerâmica, Cimentado Comum, Laminado de Borracha.				
Parede:	Azulejos Até o Teto, Massa Desempenada Pintada.				
Forro:	PVC, Sem forro.				
Caixilhos:	Alumínio.				
Porta:	Alumínio, Alumínio com Vidros.				



SETAPE

Item 3	GALPÃO DEPÓSITO		N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simplex:
	PÁTIO / SALA AGIN					
Estrutura:	Concreto.					
Revest.Externo:	Massa Pintada.				Pê.Direito:	4,00 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.				Estr.Cobertura:	Metálica.
Depend.Internas:	Area para depósito de produtos diversos.					
Área.Constr.:	163,24 m²	Idade:	10 anos	Est.Conserv.:	Regular	
Piso:	Cimentado Comum.					
Parede:	Massa Pintada.					
Forro:	Sem forro.					
Caixilhos:	Sem Caixilhos.					
Porta:	Sem Portas, só o vão.					



SETAPE

Item 4	CASTELO D'ÁGUA	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Concreto Anelar.			Altura:	40,00 m
Descrição:	Consta de um Reservatório Elevado, com estrutura de concreto armado "anelar", com capacidade para 300,00 m³ d'água, com altura de 40,00 metros.				
Volume de Concreto:	98,15 m³	Idade:	25 anos	Est.Conserv.:	Reparos Simples



Item 5	POÇO ARTESIANO	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Descrição:	Consta de um poço artesiano, com perfuração em aluvião, profundidade de 150,00 metros.				
Profundidade:	150,00 m	Idade:	25 anos	Est.Conserv.:	Reparos Simples

SETAPE

Item 6	GALPÃO A	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simplex
Estrutura:	Metálica, sobre Blocos de Concreto.				
Revest.Externo:	Parte com Vedação em Avenaria revestida com Massa Pintada e parte com Vedação em Telhas Metálicas Trapezoidais Pintadas, com estrutura metálica.			Pé.Direito:	3,00/4,50 8,00 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Metálica.
Depend.Internas:	Plataforma para docas Carga / Descarga, sala expedição com área de estocagem, setor de produção, 02 vestiários, salão refeitório, cozinha e plataforma para docas de Carga / Descarga fundos.				
Área.Constr.:	14.277,66 m²	Idade:	40 anos	Est.Conserv.:	Entre Reparos Simples e Importantes
Piso:	Concreto Estruturado, Laminado de Borracha.				
Parede:	Azulejos Até o Teto, Divisória Tipo Naval com Vidros, Massa Pintada.				
Ferro:	Parte com Forro em Isopor e PVC, Parte Sem forro.				
Caixilhos:	Alumínio.				
Porta:	Alumínio com Vidros, Ferro Correr, Ferro Segurança e Madeira.				



SETAPE

Item 7	DEPÓSITO	BLOCO	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Econômico
	'A'					
Estrutura:	Concreto.					
Revest.Externo:	Alvenaria revestida com Massa Pintada e Painéis em Estrutura Metálica com Tela de Alambrado.				Pê.Direito:	3,00 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.				Estr.Cobertura:	Metálica.
Depend.Internas:	Area para depósito de produtos diversos, fundos do Galpão A.					
Area.Constr.:	103,06 m²	Idade:	25 anos	Est.Conserv.:	Reparos Simples	
Piso:	Concreto.					
Parede:	Massa Pintada.					
Forro:	Sem forro.					
Caixilhos:	Sem Caixilhos.					
Porta:	Portão em Grade de Ferro com Gradil Metálico.					



SETAPE

Item 8	CABINE COMPRESSOR	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Econômico
Estrutura:	Metálica e Concreto.				
Revest.Externo:	Mureta em Alvenaria (h=0,60 m.) revestida com Massa Pintada e Painéis em Estrutura Metálica com Gradil Metálico.			Pê.Direito:	4,50 m 5,00 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Metálica.
Depend.Internas:	área para compressor, painel de controle, base para transformador e área com tanque para lavagem de peças (revestido em cerâmica).				
Área.Constr.:	76,50 m²	Idade:	20 anos	Est.Conserv.:	Reparos Simples
Piso:	Concreto.				
Parede:	Massa Pintada.				
Forro:	Sem forro.				
Caixilhos:	Sem Caixilhos.				
Porta:	Portão em Grade de Ferro.				



SETAPE

Item 9	CABINE ALTA TENSÃO	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Econômico
Estrutura:	Metálica e Concreto.				
Revest.Externo:	Mureta em Alvenaria (h=0,60 m.) revestida com Massa Pintada, Painéis em Estrutura Metálica com Gradil Metálico e Painéis em Estrutura Metálica com Laminados Metálicos Pintados.			Pé.Direito:	4,50 m.
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Metálica.
Depend.Internas:	Antiga cabine de força.				
Área.Constr.:	34,40 m²	Idade:	20 anos	Est.Conserv.:	Reparos Simples
Piso:	Concreto.				
Parede:	Massa Pintada.				
Forro:	Sem forro.				
Caixilhos:	Sem Caixilhos.				
Porta:	Ferro.				



SETAPE

Item 10	GALPÃO BLOCO "D"	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Concreto, Metálica.				
Revest.Externo:	Massa Pintada.			Pé.Direito:	3,00/5,00 12,00 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Metálica com Lanternim
Depend.Internas:	Plataforma para Docas Carga / Descarga, salão interno do Galpão, 02 banheiros, salas para (treinamento, laboratório, escritórios e depósito).				
Área.Constr.:	3.887,78 m²	Idade:	15 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples
Piso:	Cerâmica, Concreto Estruturado.				
Parede:	Azulejos Até o Teto, Massa Pintada.				
Forro:	Parte com Forro de Placas de Isopor, Parte Sem forro.				
Caixilhos:	Alumínio.				
Porta:	Alumínio, Ferro, Ferro Correr, Ferro Segurança, Madeira.				



SETAPE

Item 11	GALPÃO DEPÓSITO INFLAMÁVEIS BLOCO "B"	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Econômico
Estrutura:	Concreto, Metálica.				
Revest.Externo:	Parte com Mureta em Alvenaria (h=0,60 m.) e Parte com Alvenaria até Teto, revestida com Massa Pintada e Painéis em Estrutura Metálica com Gradil Metálico.			Pé.Direito:	2,80 m 3,50 m
Cobertura:	Telhas Metálicas Trapezoidais.			Estr.Cobertura:	Metálica.
Depend.Internas:	Area para depósito de inflamáveis e depósito de produtos químicos.				
Área.Constr.:	190,89 m²	Idade:	20 anos	Est.Conserv.:	Reparos Simples
Piso:	Concreto.				
Parede:	Massa Pintada.				
Forro:	Parte com Forro Gesso, Parte Sem forro.				
Caixilhos:	Sem Caixilhos.				
Porta:	Sem Portas, só o vão.				



SETAPE

Item 12	GALPÃO PREPARAÇÃO DE TINTA / SERIGRAFIA		N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simplex
Estrutura:	Concreto.					
Revest.Externo:	Massa Pintada.				Pé.Direito:	3,50 m
Cobertura:	Laje de Concreto Impermeabilizada.				Estr.Cobertura:	Concreto.
Depend.Internas:	Sem vistoria interna.					
Area.Constr.:	95,55 m²	Idade:	20 anos	Est.Conserv.:	Reparos Simples	
Piso:	Cerâmica, Cimentado Comum.					
Parede:	Azulejos Até o Teto, Massa Pintada.					
Ferro:	Laje.					
Caixilhos:	Elementos Vazados.					
Porta:	Ferro.					



SETAPE

Item 13	CABINE BOMBAS DE VÁCUO	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simplex
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Pintada.			Pê.Direito:	3,50 m
Cobertura:	Laje de Concreto Impermeabilizada.			Estr.Cobertura:	Concreto.
Depend.Internas:	Area para instalação de equipamentos de bombas de vácuo.				
Área.Constr.:	10,00 m²	Idade:	20 anos	Est.Conserv.:	Reparos Simples
Piso:	Concreto.				
Parede:	Massa Pintada.				
Forro:	Laje.				
Caixilhos:	Elementos Vazados.				
Porta:	Portão em Estrutura Metálica com Gradil Metálico.				



SETAPE

Item 14	GALPÃO MANUTENÇÃO BLOCO "B"	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Econômico
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Mureta em Alvenaria (h=0,60 m.) revestida com Massa Pintada e Painéis em Estrutura Metálica com Gradil Metálico.			Pé.Direito:	3,50 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Metálica.
Depend.Internas:	Area para setor de manutenção do Bloco "B".				
Área.Constr.:	96,00 m²	Idade:	20 anos	Est.Conserv.:	Reparos Simples
Piso:	Concreto.				
Parede:	Massa Pintada.				
Forro:	Sem forro.				
Caixilhos:	Sem Caixilhos.				
Porta:	Sem Portas, só o vão.				



SETAPE

Item 15	FOSSO DESATIVADO BLOCO "B"	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Concreto.				
Descrição:	Consta de um fosso enterrado, com estrutura de concreto armado, dimensão de 4,50 x 5,00 metros, profundidade de 2,00 metros e com tampo em chapas metálicas.				
Área:	22,50 m²	Idade:	25 anos	Est.Conserv.:	Entre Reparos Simples e Importantes



SETAPE

Item 16	PRÉDIO LABORATÓRIO QUÍMICO / TINTASA	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Pintada.			Pé.Direito:	3,00 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Metálica.
Depend.Internas:	Setor para laboratório químico e setor para preparo de tintas.				
Área.Constr.:	64,00 m ²	Idade:	30 anos	Est.Conserv.:	Entre Reparos Simples e Importantes
Piso:	Concreto, Granilite tipo Korodour.				
Parede:	Azulejos Até o Teto, Massa Pintada.				
Forro:	Parte com Forro de Isopor, Parte Sem forro.				
Caixilhos:	Alumínio.				
Porta:	Ferro.				



SETAPE

Item 17	PRÉDIO VESTIÁRIO FEMININO / SALA DE JOGOS BLOCO "B"	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Pintada.			Pé.Direito:	3,00 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Metálica.
Depend.Internas:	Vestário e banheiro feminino e sala de jogos.				
Área.Constr.:	90,00 m ²	Idade:	30 anos	Est.Conserv.:	Entre Reparos Simples e Importantes
Piso:	Cerâmica.				
Parede:	Azulejos Até o Teto, Massa Pintada.				
Fôrro:	PVC.				
Caixilhos:	Alumínio.				
Porta:	Sem Portas, só Bateriais metálicos.				



SETAPE

Item 18	CABINE DE FORÇA - BLOCO "B"	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simplex
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Parte com Vedação em Alvenaria (até o teto e parte h = 0,60 m) com revestimento em Massa Pintada e Painéis Metálicos com Gradil Metálico.			Pé.Direito:	3,00 m 3,50 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Metálica.
Depend.Internas:	Sala para compressores e Cabine da Subestação.				
Área.Constr.:	85,00 m²	Idade:	20 anos	Est.Conserv.:	Reparos Simples
Piso:	Concreto.				
Parede:	Massa Pintada.				
Forro:	Laje, Sem forro.				
Caixilhos:	Ferro.				
Porta:	Ferro.				



SETAPE

Item 19	COBERTURA TRANSFORMADOR E CHILLERS	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Superior
Estrutura:	Concreto.			Pé.Direito:	7,00 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Concreto.
Depend.Internas:	Área para transformador e cabine painel elétrico e parte para Chillers com estrutura metálica para reservatório metálico elevado.				
Área.Constr.:	76,00 m ²	Idade:	20 anos	Est.Conserv.:	Entre Regular e Reparos Simples
Piso:	Concreto.				



SETAPE

Item 20	RESERVATÓRIO E ESTRUTURA PARA TORRES DE RESFRIAMENTO	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Concreto.				
Descrição:	Consta de um reservatório e estrutura para suporte de torres de resfriamento, ao nível do solo, com estrutura de concreto armado e vedação em alvenaria revestida com massa pintada, dimensão de 4,50 x 18,60 metros e com altura do solo de 1,70 metros.				
Área:	83,70 m ²	Idade:	30 anos	Est.Conserv.:	Reparos Importantes



SETAPE

Item 21	GALPÃO BLOCO "B"	N.Pavimentos:	2	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Pintada.			Pé.Direito:	2,80/5,00 10,00 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Metálica.
Depend.Internas:	Pavimento Térreo: Plataforma para docas carga / descarga, salão para depósito (usado por terceiros para depósito de Big Bag e Peças com defeito); Pavimento Mezanino: Banheiros (02).				
Área.Constr.:	5.680,28 m²	Idade:	20 anos	Est.Conserv.:	Reparos Simples
Piso:	Cerâmica, Concreto Estruturado.				
Parede:	Azulejos Até o Teto, Massa Pintada.				
Forro:	Laje, Sem forro.				
Caixilhos:	Alumínio.				
Porta:	Alumínio, Ferro Correr, Ferro Segurança, Madeira.				



SETAPE

Item 22	GALPÃO BLOCO "C"		N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Concreto.					
Revest.Externo:	Massa Pintada.				Pé.Direito:	3,00 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.				Estr.Cobertura:	Metálica.
Depend.Internas:	Plataforma Frontal para Docas Carga / Descarga, salão interno do galpão (antiga área de produção), área administrativa e vestiários.					
Área.Constr.:	9.648,44 m²	Idade:	20 anos	Est.Conserv.:	Reparos Simples	
Piso:	Cerâmica, Concreto, Laminado Plástico.					
Parede:	Azulejos Até o Teto, Divisória Tipo Naval, Massa Pintada.					
Forro:	Parte com Forro de PVC e Isopor, Parte Sem forro.					
Caixilhoa:	Alumínio.					
Porta:	Alumínio, Ferro, Ferro Correr, Ferro Segurança, Madeira, Vidro.					



SETAPE

Item 23	DEPÓSITO INFLAMÁVEIS BLOCO "C"	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Econômico
Estrutura:	Metálica.				
Revest.Externo:	Mureta em Alvenaria (h=0,60 m.) revestida com Massa Pintada e Painéis em Estrutura Metálica com Gradil Metálico.			Pé.Direito:	5,50 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Metálica.
Depend.Internas:	Area para depósito de botijões.				
Área.Constr.:	22,50 m²	Idade:	20 anos	Est.Conserv.:	Reparos Simples
Piso:	Concreto.				
Parede:	Massa Pintada.				
Forro:	Sem forro.				
Caixilhos:	Ferro.				
Porta:	Portão em Estrutura Metálica com gradil metálico.				



SETAPE

Item 24	CABINE DE FORÇA - BLOCO "C"	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Econômico
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Mureta em Alvenaria (h=0,60 m.) revestida com Massa Pintada e Painéis em Estrutura Metálica com Gradil Metálico.			Pé.Direito:	3,50 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Metálica.
Depend.Internas:	Area para transformador e painéis elétricos.				
Área.Constr.:	45,00 m²	Idade:	20 anos	Est.Conserv.:	Reparos Simples
Piso:	Concreto.				
Parede:	Massa Pintada.				
Forro:	Sem forro.				
Caixilhos:	Sem Caixilhos.				
Porta:	Sem Portas.				



SETAPE

Item 25	GALPÃO BLOCO "E"	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Pintada.			Pé.Direito:	3,00/5,00 10,00 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Metálica.
Depend.Internas:	Plataforma para Docas Carga / Descarga, salão livre com 02 banheiros e área para escritórios.				
Área.Constr.:	2.655,40 m²	Idade:	20 anos	Est.Conserv.:	Reparos Simples
Piso:	Cerâmica, Concreto.				
Parede:	Azulejos Até o Teto, Divisória Tipo Naval, Massa Pintada.				
Forro:	Parte com Forro de Isopor, Parte Sem Forro.				
Caixilhos:	Alumínio.				
Porta:	Ferro Correr, Ferro Segurança, Alumínio.				



SETAPE

Item 26	COBERTURA PORTARIA 02	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Superior
Estrutura:	Concreto.			Pé.Direito:	8,00 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Metálica.
Depend.Internas:	cobertura para Entrada / Saída de autos, pela Rua Javari.				
Área.Constr.:	214,20 m ²	Idade:	20 anos	Est.Conserv.:	Entre Reparos Simples e Importantes
Piso:	Asfalto, Cimentado Comum (calçadas).				



SETAPE

Item 27	CABINE PORTARIA 02	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Simplex
Estrutura:	Concreto.				
Revest.Externo:	Massa Pintada.			Pé.Direito:	3,00 m
Cobertura:	Telhas Trapezoidais Metálicas.			Estr.Cobertura:	Metálica.
Depend.Internas:	Cabine para vigia, depósito e 02 banheiros.				
Área.Constr.:	21,45 m²	Idade:	30 anos	Est.Conserv.:	Entre Reparos Simples e Importantes
Piso:	Cerâmica, Cimentado Comum.				
Parede:	Azulejos 1/2 Altura, Massa Pintada.				
Ferro:	Placas de isopor.				
Caixilhos:	Alumínio.				
Porta:	Alumínio, Ferro, Madeira.				



SETAPE

Item 28	PAVIMENTAÇÃO INTERNA	N.Pavimentos:	1	Padrão.Construt.:	Médio
Descrição:	Consta de pavimentação interna das Ruas de Circulação e Pátio Estacionamento (Portaria 01), pavimentado com manta asfáltica, com guias e sarjetas em concreto.				
Área:	29.757,48 m²	Idade:	20 anos	Est.Conserv.:	Reparos Simples



M.3.2 CÁLCULO DOS VALORES DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Item	Descrição	Quant	Un	Soma	VI Unitário	IA	EC	VU	VR	Dep	VI Novo	VI Deprec
1	COBERTURA PORTARIA 01	147,54	m²	Sim	455,58	25	f	30	8	0,158	67.216,27	10.620,17
2	CABINE PORTARIA 01	64,25	m²	Sim	1.649,94	30	f	70	32	0,464	106.008,65	49.188,01
3	GALPAO DEPOSITO PATIO / SALA AGIN	163,24	m²	Sim	1.343,48	10	c	60	48	0,880	219.309,68	192.992,51
4	CASTELO D'AGUA	98,15	m³	Não	1.710,14	25	e	50	25	0,512	167.850,24	85.939,32
5	POÇO ARTESIANO	150,00	ml	Não	396,75	25	e	35	13	0,318	59.512,50	18.924,98
6	GALPAO A	14.277,66	m²	Sim	1.539,12	40	f	60	20	0,297	21.975.032,06	6.526.584,52
7	DEPOSITO BLOCO "A"	103,06	m²	Sim	833,18	25	e	60	31	0,577	85.867,53	49.545,57
8	CABINE COMPRESSOR	76,50	m²	Sim	833,18	20	e	60	34	0,637	63.738,27	40.601,28
9	CABINE ALTA TENSÃO	34,40	m²	Sim	833,18	20	e	60	34	0,637	28.661,39	18.257,31
10	GALPAO BLOCO "D"	3.887,78	m²	Sim	2.269,69	15	d	80	60	0,817	8.824.055,39	7.209.253,25
11	GALPAO DEPOSITO INFLAMAVEIS BLOCO "B"	190,89	m²	Sim	957,68	20	e	60	34	0,637	182.811,54	116.450,95
12	GALPAO PREPARAÇÃO DE TINTA / SERIGRAFIA	95,56	m²	Sim	1.539,12	20	e	60	34	0,637	147.078,31	93.688,88
13	CABINE BOMBAS DE VÁCUO	10,00	m²	Sim	1.343,48	20	e	60	34	0,637	13.434,80	8.557,97
14	GALPÃO MANUTENÇÃO BLOCO "B"	96,00	m²	Sim	957,68	20	e	60	34	0,637	91.937,28	58.564,05
15	FOSSO DESATIVADO BLOCO "B"	22,50	m²	Não	2.175,29	25	f	40	15	0,329	48.944,03	16.102,58
16	PRÉDIO LABORATÓRIO QUÍMICO / TINTASA	64,00	m²	Sim	2.269,69	30	f	80	39	0,496	145.260,16	72.049,04

Rua Paes Leme, 524 - 12ª andar | 05424 904
 São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020
 Fax: 5511 3817.4329 | www.setape.com.br



SE T A P E

Item	Descrição	Quant	Un	Soma	VI Unitário	IA	EC	VU	VR	Dep	VI Novo	VI Deprec
17	PRÉDIO VESTIÁRIO FEMININO / SALA DE JOGOS BLOCO "B"	90,00	m²	Sim	2.269,69	30	f	80	39	0,496	204.272,10	101.318,96
18	CABINE DE FORÇA - BLOCO "B"	85,00	m²	Sim	1.539,12	20	e	60	34	0,637	130.825,20	83.335,65
19	COBERTURA TRANSFORMADOR E CHILLERS	76,00	m²	Sim	455,58	20	d	30	11	0,408	34.624,08	14.126,62
20	RESERVATÓRIO E ESTRUTURA PARA TORRES DE RESFRIAMENTO	83,70	m²	Não	766,14	30	g	40	10	0,163	64.125,92	10.452,52
21	GALPÃO BLOCO "B"	5.680,28	m²	Sim	2.269,69	20	e	80	50	0,691	12.892.474,71	8.908.700,03
22	GALPÃO BLOCO "C"	9.648,44	m²	Sim	2.269,69	20	e	80	50	0,691	21.898.967,78	15.132.186,74
23	DEPÓSITO INFLAMÁVEIS - BLOCO "C"	22,50	m²	Sim	708,68	20	e	60	34	0,637	15.945,30	10.157,16
24	CABINE DE FORÇA - BLOCO "C"	45,00	m²	Sim	833,18	20	e	60	34	0,637	37.493,10	23.883,10
25	GALPÃO BLOCO "E"	2.655,40	m²	Sim	2.269,69	20	e	80	50	0,691	6.026.934,83	4.164.611,96
26	COBERTURA PORTARIA 02	214,20	m²	Sim	455,58	20	f	30	10	0,297	97.565,24	28.982,82
27	CABINE PORTARIA 02	21,45	m²	Sim	1.649,94	30	f	70	32	0,464	35.391,21	16.421,52
28	PAVIMENTAÇÃO INTERNA	29.757,46	m²	Não	143,66	20	c	40	22	0,609	4.274.811,00	2.603.360,00
TOTAIS		37.749,15									77.940.168,55	45.664.857,48

LEGENDA:

IA: Idade Aparente

VU: Vida Útil

DEP: Coeficiente de Depreciação

EC: Estado de Conservação

VR: Vida Remanescente

Rua Paes Leme, 524 - 12º andar | 05424 904
 São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020
 Fax: 5511 3817.4329 | www.setape.com.br



MÓDULO 4

METODOLOGIAS E CRITÉRIOS

M.4. METODOLOGIA

A avaliação do imóvel em questão foi procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR 14653 – Parte 2, atualizada em 2011, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores do terreno e das benfeitorias, optamos pela adoção de uma conjugação de métodos, quais sejam:

Para obtenção do valor de mercado do terreno adotaremos o "Método Comparativo de Dados de Mercado", para obtenção dos valores das benfeitorias adotaremos o "Método da Quantificação do Custo". Para a obtenção do valor de mercado do imóvel como um todo realiza-se a composição do valor do terreno, valor das edificações e benfeitorias e o fator de comercialização, metodologia está denominada "Método Evolutivo".

M.4.1. TERRENO

M.4.1.1. TRATAMENTO DE DADOS

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

Conforme a NBR 14653-2:2011, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel avaliando. Com base nesta análise utilizamos na homogeneização de fatores os seguintes fatores:

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR LOCAL: a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram analisados de acordo com a sua topografia, comparando-os com o terreno avaliando, tomando-se como base o seguinte:

Situação	Fator
plano	1,00
caído até 5%	0,95
caído de 5 a 10%	0,90
caído de 10 a 20%	0,80
caído acima de 20%	0,70
ativo até 10%	0,95
ativo até 20%	0,90
ativo acima de 20%	0,85

FATOR DE ÁREA: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30\%}$$

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30\%}$$

FATOR FRENTES: Nos casos de terrenos que possuem várias frentes que possam proporcionar maior versatilidade de uso e aproveitamento, aplica-se este fator, através de formulas consagradas por normas. Para terrenos urbanos teremos:

Situação	Fator
Meio de quadra	1,00
Duas frentes	1,10
Esquina	1,15
3 ou 4 frentes	1,20

M.4.2. CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

O valor das construções foi obtido baseando-se no estudo "Edificações – Valores de Venda – 2002/2006" (Adequação) - NBR 12.721-2006, efetuado pela Comissão de Peritos nomeados pelo M.M. Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juizes da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo e em conjunto com o Estudo de Valores de Edificações elaborado pelo IBAPE-SP, em tabela com múltiplos dos custos das edificações atualizado para a data base deste trabalho com último R8N divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil de Amazonas, sendo sempre levado em consideração as depreciações das construções em função da idade aparente, do estado de conservação e depreciação de ordem funcional.

Para os casos de benfeitorias, bases, calçamento, muros, etc., os valores adotados foram obtidos de pesquisa junto ao mercado local e com base em publicações especializadas no setor, tais como Revista Construção e Mercado.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Para a determinação das depreciações, aplicaremos o "Método Ross-Heidecke", cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
a	Novo	d	Entre regular e reparos simples	g	Reparos importantes
b	Entre novo e regular	e	Reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor
c	Regular	f	Entre reparos simples e importantes	i	Sem valor

M.4.2.1. DEFINIÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Definição: O Valor de Mercado de um bem pressupõe uma situação, em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação em que tanto o comprador, quanto o vendedor, estejam interessados, porém não compelidos a concretizar a transação.

O valor de mercado foi obtido através da somatória dos valores do terreno e das construções e benfeitorias, aplicando uma depreciação técnica sobre as mesmas, e um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

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

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, podemos mencionar: localização do imóvel, arquitetura e padrão compatível com o local, funcionalidade, equilíbrio econômico do empreendimento, condições de obsolescência, características geo-econômicas da região, retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

OBS: O valor do fator comercialização utilizado foi de 0,80.

MÓDULO 5

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

M.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo NBR 14.653 – Parte 2, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

A seguir apresentamos as tabelas que segundo a NBR 14.653 – Parte 2, definem os graus de fundamentação e precisão deste laudo de avaliação:

Tabela 3 da NBR 14563-2:2011 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Pontos	Comentários
1	2	A caracterização do imóvel avaliando foi completa quanto aos fatores utilizados no tratamento.
2	2	A quantidade de dados de mercado foi atendida a quantidade mínima para o Grau II.
3	2	A identificação dos dados de mercado foi feita com apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados.
4	2	O Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores atende o Grau II.
TOT.:	8	Laudo Enquadrado no Grau II

Tabela 5 da NBR 14563-2:2011 - Grau de precisão no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Nota: Observar subseção 9.1

Amplitude do Intervalo de Confiabilidade	25,48%
Grau de precisão atingido	Grau III

Tabela 6 da NBR 14563-2:2011 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Pontos	Comentários
1	2	Na estimativa de custo direto, utilizamos um custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão.
2	2	O BDI adotado foi justificado.
3	2	A depreciação física foi calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.
TOT.:	6	Laudo Enquadrado no Grau II

Tabela 10 da NBR 14563-2:2011 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Pontos	Comentários
1	2	Na estimativa do valor do terreno, atingimos o Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo.
2	2	Na estimativa dos custos de reedição atingimos o Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo.
3	1	O fator de comercialização foi arbitrado.
TOT.:	5	Laudo Enquadrado no Grau II

O presente trabalho é classificado como "Laudo Enquadrado no Grau II" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e "Grau III" quanto à precisão do valor do terreno, com amplitude do intervalo de confiabilidade de 25,48% de precisão do terreno segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-2/2011.

MÓDULO 6

FOTOS DO IMÓVEL

M.6. FOTOS – IMÓVEL



Vista parcial do Acesso ao Imóvel Avallando, pela Avenida Guaruba



Vista parcial da Portaria 01



Vista parcial de Pátio para Estacionamento de Caminhões, junto à Portaria 01



Vista parcial do Galpão para Depósito do Pátio de Caminhões



Vista parcial Castelo D'Água



Vista parcial Galpão Bloco "A"

SETAPE



Vista parcial Galpão Bloco "A"



Vista parcial Galpão Bloco "A", Plataforma para Docas Carga / Descarga



Vista parcial Interna Galpão Bloco "A"



Vista parcial Interna Galpão Bloco "A"



Vista parcial Galpão Bloco "A"



Vista parcial fundos do Galpão Bloco "A"

SETAPE



Vista parcial Interna Galpão Bloco "A"



Vista parcial Interna Galpão Bloco "A"



Vista parcial Interna Galpão Bloco "A"



Vista parcial do Galpão para Inflamáveis - Bloco "A"



Vista parcial Galpão Bloco "D"



Vista parcial Interna Galpão Bloco "A", Plataforma para Docas
Carga / Descarga

SETAPE



Vista parcial Interna Galpão Bloco "D"



Vista parcial Interna Galpão Bloco "D"



Vista parcial Interna Galpão Bloco "D"



Vista parcial Galpão Bloco "B"



Vista parcial Galpão Bloco "B"



Vista parcial Interna do Galpão Bloco "B"

SETAPE



Vista parcial interna do Galpão Bloco "B"



Vista parcial interna do Galpão Bloco "B"



Vista parcial interna do Galpão Bloco "B"



Vista parcial interna do Galpão Bloco "B"



Vista parcial interna do Galpão Bloco "B"



Vista parcial interna do Galpão Bloco "B"

SETAPE



Vista parcial Depósito Inflamáveis - Bloco "B"



Vista parcial Galpão Setor Manutenção - Bloco "B"



Vista parcial do Galpão Bloco "B" com Plataforma Docas Carga / Descarga



Vista parcial Galpão Bloco "C"



Vista parcial Galpão Bloco "C", Plataforma Docas Carga / Descarga



Vista parcial Interna Galpão Bloco "C"

SETAPE



Vista parcial interna Galpão Bloco "C"



Vista parcial interna Galpão Bloco "C"



Vista parcial interna Galpão Bloco "C"



Vista parcial interna Galpão Bloco "C"



Vista parcial interna Galpão Bloco "C"



Vista parcial interna Galpão Bloco "C"

SETAPE



Vista parcial Interna Galpão Bloco "C"



Vista parcial Cabine para Depósito de Inflamáveis - Bloco "C"



Vista parcial Cabine de Força - Bloco "C"



Vista parcial Galpão Bloco "E"



Vista parcial Galpão Bloco "E", Piaforma para Docas Carga /
Descarga



Vista parcial Interna Galpão Bloco "E"



Vista parcial interna Galpão Bloco "E"



Vista parcial interna Galpão Bloco "E"



Vista parcial Interna Galpão Bloco "E"



Vista parcial interna Galpão Bloco "E"



Vista parcial Cobertura e Cabine para Portaria 02



Vista parcial Cobertura e Cabine para Portaria 02

S E T A P E



Vista parcial da Portaria 02, acesso pela Rua Javari

MÓDULO 7

DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

FICHA N.º

1

MATRÍCULA Nº

334

HERMUNDO LIMA DA SILVA
OFICIAL4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO N.º 1-REGISTRO GERALCÂMARA DE MANAUS
ESTADO DO AMAPÁ

IMÓVEL: UM LOTE de terras situado na "Área Pioneira Dois", do distrito Industrial da SUFRAMA, com uma área total de 116.472,78m² e com os seguintes limites: NORTE - por uma linha que brada paralela ao eixo da rua Javari, medindo 270,03 metros, mais uma linha quebrada que inicia à 267,20 metros abaixo da primeira linha, com 259,60 metros, limitada com Área Verde pertencente à SUFRAMA; SUL - por uma linha quebrada, paralela acompanhando o eixo da BR-319, e Avenida DI-3/E4, medindo 657,10 metros; LESTE - por uma linha de 267,20 metros, mais outra linha de 39,10 metros afastada da primeira de uma linha quebrada de 259,60 metros, ambas limitando-se com Área Verde pertencente à SUFRAMA; OESTE - por uma linha de 355,65 metros, limitando-se também com Área Verde pertencente à SUFRAMA e rua Javari;

PROPRIETÁRIA: SUPERINTENDÊNCIA DA ZONA FRANCA DE MANAUS-SUFRAMA - entidade autárquica, com personalidade jurídica e patrimônio próprio, autonomia administrativa e financeira, sede e foro nesta cidade, CGC nº 04.407.029/0001-43;

REGISTRO ANTERIOR: nº 11, fls. 23-4 do livro 8-A (loteamento) e nº 3.643, fls. 136-7 do livro 3-E, 3º Cartório.

R.1

COMPRA E VENDA: Por escritura de 27 de julho de 1976, lavrada no 4º ofício de notas desta capital, no livro 175, fls. 194v., pelo Sub-tabelião, Dr. Ruy Barbosa Brasil; o imóvel objeto desta Matrícula, foi transferido pela sua proprietária à COLORADO DA AMAZÔNIA PRODUTOS ELETRÔNICOS S/A., estabelecida nesta cidade, à rua Codajás nº 211 - CGC nº 04.230.801/0001-13 e inscrição Estadual nº 005429; pelo VALOR de R\$390.359,08 (TREZENTOS E NOVENTA MIL, TREZENTOS E CINQUENTA E NOVE CRUZEIROS E OITO CENTAVOS).; Do título consta que, "o lote objeto desta matrícula, destina-se exclusivamente à instalação da Indústria da adquirente, não lhe podendo dar outra destinação. A mesma se obriga a implantar definitivamente o projeto industrial aprovado, dentro de 195 dias, a contar da data da assinatura do título, sob pena de rescisão contratual, independente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, podendo a transmitente reaver a área vendida e perdendo a adquirente o VALOR do imóvel já pago em favor da SUFRAMA".

O Oficial:

AV.2

CONSTRUÇÃO: Por requerimento da adquirente do 6 de dezembro de 1976, ... consta que no imóvel objeto desta Matrícula, foi construído: UM GALPÃO DA FABRICA, PAVIMENTO TERREO: Área de Fabricação, Depósito de Matéria Prima, Inap. de Componentes, Depósito de Matéria Oxidável, Depósito de Produtos Acabados, Plataforma de Recepção, Fabricação de Trans-

CONTINUA NO VERSO

FICHA N.º 1 VERSO

MATRÍCULA N.º 334

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Transformadores, 7 Escritórios, Hall de Ingressos, Recepção, Caixa, PIX Circulação, Copa, Limpeza, 2 Salas, Circulação, Refeitório, Cozinha, 2 Depósitos, Chefia, Recepção, Frigorífico, Sala Lact, Sala Veg, Sala de Carnes, Vestiário Masculino com W.C. e Vestiário Feminino com W.C., Portaria, Gardim, Controle, Espera e 1 W.C., Reservatório Subterrâneo: Escada Casa das Bombas, Consumo, Reservatório de Incendio, Reservatório Elevado, Consumo e Reserva de Incendio, com área de 11.157,75m²; VALOR DA OBRA... R\$11.239,532,00 (ONZE MILHÕES, DUZENTOS E TRINTA E SEIS MIL, QUINHENTOS E TRINTA E DOIS CRUZEIROS);
Em 13.12.76.

Sub-Oficial

[Assinatura]

- AV.3 - 334 - MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO: Nos termos da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 12 de Março de 1981, arquivada na Junta Comercial do Estado do Amazonas "JUCEA" sob o nº 11.355 em 31.03.81 e publicada no Diário Oficial em 07 de abril de 1981; consta que, a firma COLORADO DA AMAZONIA PRODUTOS ELETRÔNICOS S/A, teve sua denominação mudada para "TELECOLOR DA AMAZÔNIA S/A" nos termos do que estabelece o nº 5 do item II do art. 167 combinando com o art. 169 e § único do art. 246 da Lei dos Registros Públicos. Prenotação nº 11.762, folhas 170 do livro 1-C.-

Em: 26.11.86.- Diva Rocha
SUB-OFICIAL

[Assinatura]

- AV.4 - 334 - MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO: Nos termos da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de Abril de 1985, arquivada na Junta Comercial do Estado do Amazonas "JUCEA" sob o nº 27.211 em 15.05.85 e publicada no Diário Oficial em 21 de maio de 1985; consta que, a firma TELECOLOR DA AMAZÔNIA S/A, teve sua razão social mudada para TELEFUNKEN DA AMAZÔNIA S/A; nos termos do que estabelece o nº 5 do item II do art. 167 combinando com o art. 169 e § único do art. 246 da Lei dos Registros Públicos. Prenotação nº 11.762, folhas 170 do livro 1-C.-

Em: 26.11.86.- Diva Rocha
SUB-OFICIAL

[Assinatura]

FS.

- AV.5 - 334 - MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO: Nos termos da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de Outubro de 1989, arquivada na Junta Comercial do Estado do Amazonas "JUCEA" autenticação mecânica 64.461 DEC 19 1989, conforme cópia autenticada em data de 13 de março de 1992, pelo Secretário Geral da JUCEA, Paulo Oliveira; consta a MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO SOCIAL de TELEFUNKEN DA AMAZÔNIA S/A., para TELEFUNKEN INDUSTRIAL LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Solimões, nº 105 - Distrito Industrial, inscrita no CGC/MF nº 04.230.801/0001-02. Prenotação sob o nº 16.769, folhas 337 do livro 1-D.-

Em: 13.07.93.- Stanley Queiroz Fortes

Oficial

CONTINUA NA FICHA N.º 2

[Assinatura]

FICHA Nº 2

MATRÍCULA Nº 334

4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS

COMARCA DE MANAUS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

ESTADO DO AMAZONAS

ORIGINAL

MANAUS, 13 de JUNHO de 1993

STANLEY QUEIROZ FORTES

AV.6 - 334 - TRANSFORMAÇÃO DE LTDA PARA S/A: Nos termos da Ata da Assembleia Geral de Transformação da Sociedade Comercial por Cotas de responsabilidade Limitada em Sociedade Anônima realizada em 19 de outubro de 1990, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado do Amazonas "JUCEA" sob o nº 1330000448.7 de 19.11.1990, conforme cópia autenticada em data de 13 de março de 1992, pelo Secretário Geral da "JUCEA" Paulo de Oliveira, cuja ata foi publicada no Jornal A Critica, em 30 de novembro de 1990, também arquivado na JUCEA autenticação mecânica nº 7809,8 DEC 14 1990, consta que: TELEFUNKEN INDUSTRIAL LTDA, transformou-se em Sociedade Anônima, sob a denominação de TELEFUNKEN INDUSTRIAL S/A, com sede nesta cidade na Avenida Solimões, nº 105 - Distrito Industrial, inscrita no CGC/MF nº 04.230.801/0001-02. Prenotação nº 16770, folhas 337 do livro 1-D.-
Em:13.07.93.- Stanley Queiroz Fortes
Oficial

AV.7 - 334 - MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO: Nos termos da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de Novembro de 1990, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado do Amazonas "JUCEA" autenticação.. 7812,2 e 7813,6 e sob o nº 139.0006752, 8 DEC 17 1990, conforme consta das cópias autenticadas em data de 13 de março de 1992 pelo Secretário Geral da "JUCEA" Paulo de Oliveira, e da publicação da citada Ata no Jornal A Critica de 29 de dezembro de 1990, também arquivado na "JUCEA" autenticação 7882,0 JAN 11 1991, consta a alteração da denominação social da TELEFUNKEN INDUSTRIAL S/A para GRADIENTE INDUSTRIAL S/A., com sede nesta cidade, na Avenida Acai, nº 876 Distrito Industrial, inscrita no CGC/MF sob o nº 04.209.912/0001-19. Prenotação nº 16.768, folhas 337 do livro 1-D.-
Em:13.07.93.- Stanley Queiroz Fortes
Oficial

R.8 - 334 - INCORPORAÇÃO: Nos termos das Atas da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de Janeiro de 1993, devidamente arquivadas na Junta Comercial do Estado do Amazonas "JUCEA" autenticação mecânica nº 139.0007597,1 FEB 16 1993 11269,5 e 11269,4 FEB 16 1993, conforme cópias autenticadas em data de 25 de Maio de 1993, pelo Secretário Geral da "JUCEA", Paulo de Oliveira; e da publicação das citadas Atas no Diário Oficial deste Estado, em 25 de fevereiro de 1993, devidamente arquivado na "JUCEA"; consta que, o imóvel objeto desta matrícula, bem como a Construção averbada sob o nº AV.2-334, foram incorporados pela GRADIENTE COMPONENTES S/A, inscrita no CGC/MF nº 45.094.059/0001-24, com sede nesta cidade, na Avenida Solimões, 105 - Distrito Industrial, alterando-se assim o capital social da incorporada de CR\$37.892.236.762,00 (... TRINTA E SETE BILHÕES, OITOCENTOS E NOVENTA E DOIS MILHÕES, DUZENTOS E TRINTA E SEIS MIL E SETECENTOS E SESSENTA E DOIS CRUZEIROS) para CR\$ 65.906.506.489,00 (SESSENTA E CINCO BILHÕES, NOVECEN-

CONTINUA NO VERSO

FS.

FICHA Nº 2 VERSO

MATRÍCULA Nº 334

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

(NOVECEN-)TOS E SEIS MILHÕES E QUINHENTOS E SEIS MIL E QUATROCENTOS E OITENTA E NOVE CRUZEIROS). Certidão Negativa de Débito - CND nº 783489, Série "C", PCND nº 03035/93 expedida pelo MTPS/INSS, em São Paulo-SP., aos 13 de Maio de 1993. Prenotação nº 16.772, folhas 337 do livro 1-D.-
Em:14.07.93.- **Stanley Queiroz Fortes**
Oficial

AM.9 -334 - MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO E ENDEREÇO: Pelo mesmo título retro, consta as seguintes alterações: a) Alteração de denominação social de GRADIENTE COMPONENTES S/A., para GRADIENTE INDUSTRIAL S/A., inscrita no CGC/MF nº 04.230.801/0001-02; b) Encerramento da filial da Rua Dr. Fernando Coelho, nº 64, 11º Andar, no Bo. de Pinheiros, na cidade de São Paulo-SP.; c) O endereço da filial da Avenida Acai, nº 875, passa para a Avenida Acai, nº 875 - Blocos A, C e D - Fundos, com atividade de indústria de eletro-eletrônicos; d) O endereço da filial da Avenida Acai, 875 Bloco B, passa para a Avenida Acai, 875 - Blocos B e A - C e D - Frente, com atividade de fábrica de componentes eletro-eletrônicos. Prenotação nº 16.773, folhas 337 do livro 1-D.-
Em:14.07.93.- **Stanley Queiroz Fortes**
Oficial

FS.

R.10 -334 - INCORPORAÇÃO: Nos termos da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada aos 29 de outubro de 1993, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado do Amazonas "JUCEA" sob o nº 12069,2 NOV 18 1993, pelo Secretário Geral da "JUCEA", Paulo Oliveira, conforme publicação do Diário Oficial do Estado do Amazonas em 23 de novembro de 1993 também arquivado na "JUCEA" autenticação 12132,8 DEC 10 1993; consta... que, o imóvel objeto desta matrícula, bem como a construção averbada sob o nº AV.2-334, foram INCORPORADOS pela GRADIENTE ELETRÔNICA S/A., inscrita no CGC/MF nº 43.185.362/0001-07, estabelecida nesta cidade, na Avenida Acai, nº 875 - Bloco "6" - Distrito Industrial; cujo capital social da incorporada altera para CR\$53.788.996,00 (QUINHENTOS E CINQUENTA E TRES MILHÕES, SETECENTOS E OITENTA E OITO MIL, NOVECENTOS E NOVENTA E SEIS CRUZEIROS). Prenotação nº 17.729, folhas 065 do livro 1-E.
Em:12.01.95.- **Stanley Queiroz Fortes**
Oficial

R.11 -334 - EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA e sem concorrência de terceiros: Nos termos da escritura de outorga de Hipoteca em Garantia do Cumprimento de Obrigações Decorrentes de Importação de Bens em Operações a serem Realizadas, lavrada aos 26 de Novembro de 1994, no 4º Tabelionato de Notas de São Paulo - SP, no livro 2.235, folhas 287, pelo Oficial Maior, José Alexandre Dias Canheo, consta que, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em CR\$23.295.000.000,00, bem como a Construção Averbada sob o nº AV.2-334, avaliada em CR\$24.150.000.000,00, assim como outras edificações não averbadas, avaliadas em CR\$5.415.000.000,00; e outras benfeito

CONTINUA NA FICHA Nº 3

FICHA Nº 03

MATRÍCULA Nº 334

STANLEY QUEIROZ FORTES
Oficial4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALEDMARCO DE MANUS
ESTADO DO AMAZONAS

Manaus, 13 de Janeiro de 1995

(benfeito-)rias, avaliadas em CR\$950.000.000,00, perfazendo o total de CR\$53.810.000.000,00, conforme laudo de avaliação efetuado em 14.01.93, pelo Banco do Brasil S/A, Agência - Centro - Manaus; foram constituídos em Primeira e Especial Hipoteca, pela EMITENTE: GRADIENTE ELETRÔNICA S/A, estabelecida nesta cidade, na Avenida Acai, nº 875, Bloco G, Distrito Industrial, inscrita no CGC/MF nº 43.185.362/0001-07; representada pelo Diretor Presidente, Eugênio Emílio Staub e Diretor Vice Presidente, Richard Jesse Staub; em favor do CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A, sociedade de economia mista, com sede em Brasília - Distrito Federal, por sua agência Pinheiros - São Paulo (SP), situada na Rua dos Pinheiros, nº 1.492 - São Paulo, inscrita no CGC/MF sob o nº 00.000.000/0385-98, representado por seus administradores, Sr. Aparecido Antonio Cera, e, Sr. Mário Luiz Ximenes Camargo; Tendo em vista a celebração regularmente com a Emitente de contratos de Financiamento de Importações, concluídos após prévia aceitação pela emitente das condições sob as quais serão regidos, e, ainda, Contratos de Abertura de Crédito Documentário para Importação de mercadorias, concluídos mediante a aceitação das Propostas de Abertura de Créditos Documentários endereçadas ao Banco. Vinculadas a este instrumento os Contratos de Financiamento de Importação e os Contratos de Abertura de Crédito Documentário efetivados entre a emitente e o credor a partir de 10.05.1993, inclusive. Para fins de vinculação as garantias pactuadas na escritura estabelecem as partes contratantes o limite de US\$ 6.000.000,00 (SEIS MILHÕES DE DÓLARES DOS ESTADOS UNIDOS), equivalente na data a R\$5.130.000,00 (CINCO MILHÕES E CENTO E TRINTA MIL REAIS) à taxa de venda de câmbio de R\$0,855, praticado pelo Banco no mercado de taxas livres para o dólar dos Estados Unidos, pelo prazo de cinco (5) anos. O citado limite corresponderá à soma dos valores de principal e acessórios dos contratos de câmbio de importação, celebrado entre o Credor e a emitente, e ainda a soma dos valores de principal, juros e demais acessórios decorrentes dos contratos de financiamento de importação. Em caso de alteração das normas cambiais e/ou falta de disponibilidade do Credor, ficará automaticamente suspenso o ajuste, sem prejuízo da vinculação das operações porventuras contratadas, que vigorarão até o pagamento integral dos débitos resultantes. Pena de 10% do que a emitente deve em virtude dos financiamentos e contratos já mencionados e seus respectivos acessórios ou a qualquer título, independentemente dos honorários advocatícios. Certidão Negativa de Débito - CND nº 586.680, Série F", emitida pela Regional Fiscal de Pinheiros em 13.10.1994, válida por três meses. Ficando a Emitente obrigada a cumprir com todas as cláusulas, parágrafos e condições descritos e caracterizados na escritura. Prenotação nº 17.730, folhas 065 do livro 1-E.-

Em:13.01.95.-

Stanley Queiroz Fortes
Oficial

RS.

AV.12 - 334 - CANCELAMENTO DA PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA: Nos termos do Memorando, passado na cidade de São Paulo (SP) aos 17 de outubro de 1995.

CONTINUA NO VERSO

FICHA Nº **03** VERSOMATRÍCULA Nº **334**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

(de) 1997, dirigida a este Cartório pelo CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A., consta que, fica CANCELADA a Primeira e Especial Hipoteca, a que se refere o Registro R.11-334, de responsabilidade da EMITENTE: GRADIENTE ELETRÔNICA S/A., em virtude da autorização do Credor. Prenotação sob o nº 20.371, folhas 021 do livro 1-F.-
Manaus, 03 de novembro de 1997.-
Oficial: *Stanley Queiroz Fortes*

AV.13- 334 - CONSTRUÇÃO E AMPLIAÇÃO: Nos termos do requerimento datado de 09 de setembro de 1999, dirigido a esta serventia pela ADQUIRENTE: GRADIENTE ELETRONICA S/A, já qualificada, consta que, no imóvel objeto desta matrícula onde já foi construído UM GALPÃO DA FABRICA, averbado sob o nº AV.2-334, com de 11.157,75m² de área construída foi feita a CONSTRUÇÃO E AMPLIAÇÃO em 14.289,65m² de área construída com as seguintes características: AMPLIAÇÃO DA OBRA TOTALMENTE INDUSTRIAL, 1 - PORTARIA NORTE - com 174,00m², contendo GUARITA, SALA Q/WC, REVISTA, APOIO E W.C.; 2 - PORTARIA SUL - com 65,00m²; POSSUINDO: CABINE DE SEGURANÇA, ESPERA, REVISTA, DOIS (2) W.C.'s com BANHO; FABRICA; 3 - NOVA UNIDADE DE TV: com 3.630,00m²; 5 - NOVA UNIDADE DE TVTP: com 9.289,90m², CONTENDO: GALPÃO COM 2 (DOIS) W.C.'S MASCULINO E FEMININO; 6 - SUBESTAÇÃO/UTILIDADES (SL-03): com 45,00m²; 7 - SUBESTAÇÃO/UTILIDADES (SL-02): com 102,00m²; 8 - REFEITÓRIO/DEPÓSITO: com 90,00m², CONTENDO REFEITÓRIO/DEPÓSITO, COZINHA; 9 -PREPARO DE TINTAS: com 64,00m² CONTENDO: DEPÓSITO, DILUENTES, PREPARO DE TINTAS, ESTOQUE DE TINTAS/PINTURAS, LABORATORIO SERIGRAFIA, LABORATORIO QUIMICO; 11 - DEPÓSITO DE INFLAMAVEIS: com 102,09m²; 12 - CAIXA D'ÁGUA: com 35,82m² (11,94m² cada nível); 17 e 18 - CABINES DE MEDICAÇÃO: com 8,00m² (4,00m² cada); 109 - DEPÓSITO DE GLP: com 15,00m²; AREA DE LAZER: com 294,84m²; CONTENDO: SALÃO DE FERTAS, COZINHA, 02 (DOIS) VESTIÁRIOS/SANITARIO MASCULINO E FEMININO; ACRESCIMO DE PROJETO DE GALPÃO com 374,00m². Possui instalação sanitária com lançamento final para fossa e sumidouro. Conforme se verifica da Certidão de Habite-se, nº 003598, passada aos 08 de Setembro de 1998, pela Divisão de Controle Urbano da Empresa Municipal de Urbanização - URBAM., (Prefeitura Municipal de Manaus), além da Certidão Negativa de Débito - CND nº 006521, Série "1", expedida pelo INSS em 12 de Agosto de 1998 e planta de situação. Cujas VALOR da obra orçou em R\$7.130.211,00 (SETE MILHÕES, CENTO E TRINTA MIL E DUZENTOS E ONZE REAIS). Observação: EMBOGA consta na Certidão de Habite-se ora Apresentada 19.403,65 m² de área construída, informamos que só 14.289,65m² possui CND ~~essa pelo qual deixa de ser averbado 4.114,00m² - área~~

FOLHA Nº

04

MATRICULA Nº

334

STANLEY QUEIROZ FORTES
OFICIAL4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALCOMARCA DE MARAUS
ESTADO DO AMAZONAS

construída que ficará aguardando a apresentação da Certidão Negativa de Débito expedida pelo INSS referente a Área remanescente do Habite-se. Prenotação nº21.409, folhas 167 do livro 1-F.

Mauaus, 10 de Setembro de 1998

Oficial

Stanley Queiroz Fortes

R.14 - 334 - EM PRIMEIRA HIPOTECA: Nos termos da escritura de Contrato de Financiamento Mediante Abertura de Crédito nº 98.3.651.5.1, lavrada aos 12 dias do mês de fevereiro do ano de 1998, no livro 3364, folhas 012, no 17º Ofício de notas de capital do Rio de Janeiro - RJ., na pessoa do responsável pelo Expediente, Dr. Carlos Chagas Oliveira; consta que, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado com as suas benfeitorias em R\$1.899.000,00 (UM MILHÃO, OITOCENTOS E NOVENTA E NOVE MIL REAIS) em 15 de maio de 1998, e as Averbções de Construções AV.2- e AV.13-334, avaliadas em R\$11.664.000,00 (ONZE MILHÕES, SEISCENTOS E SESSENTA E QUATRO MIL REAIS) e Máquinas e Equipamentos avaliados globalmente em R\$20.082.000,00, em 15 de maio de 1998, juntamente com os imóveis matriculados nesta ser entia sob os nºs 662 e 1724, além dos imóveis já oferecidos compreende todas as construções, instalações, máquinas, equipamentos e quaisquer outras acessões que, na vigência da escritura, se incorporarem aos imóveis, excetuadas as máquinas e equipamentos a serem adquiridos com recursos do SISTEMA FINAME, enquanto operados em favor de Agentes Financeiros da Agência Especial de Financiamento Industrial - FINAME. Reserva-se o BNDES o direito de requerer reavaliação dos bens gravados, havendo ocorrido, a seu critério, depreciação da garantia; Foram constituídos em Primeira Hipoteca, pela BENEFICIÁRIA: GRADIENTE ELETRONICA S/A, sociedade anônima, com sede na Avenida Açaí, nº 875, Bloco "G", Distrito Industrial, inscrita no CGC/MF nº 13.185.362/0001-07, representada por Eugênio Emilio Staub, brasileiro, casado pelo regime de separação de bens, administrador de empresas, portador da C.I.RG nº 2177231-SSP-SP., e CPF nº 011.487.888-91, RICHARD JESSE STAUD, brasileiro, casado pelo regime de separação de bens, engenheiro, portador da C.I.RG nº 2.344.600-SSP-SP., inscrito no CPF nº 456.187.808-44; em favor do FINANCIADOR: BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES, empresa pública federal, com sede em Brasília - D.F., na Avenida República do Chile, nº 100, inscrito no CGC/MF nº 33.657.248/0001-83, representado pelo seu Presidente, José Rio Borges de Castro Filho, brasileiro, casado, engenheiro, portador da C.I.RG nº 2.065.238-IFP, inscrito no CGC/MF nº

CONTINUA NO VERSO

FOLHA Nº

04

VERSO

MATRÍCULA Nº

334

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

202.679.287-53, com domicílio comercial na Avenida República do Chile, nº 100, c, pelo seu Diretor, Eduardo Roth Fingerl, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da C.I.RG nº 37.429 - D/CREA/RJ, em 02.02.1975, inscrito no CBC/MF nº 272.170.147-68, com endereço comercial na Avenida República do Chile, nº 100 - Brasília - DF.; e, como INTERVENIENTES E FIADORES: EUGENIO EMILIO STAUB, administrador de empresas, C.I.RG nº 2.77231-SSP/SP., inscrito no CBC/MF nº 011.487.888-91, casado pelo regime de separação de bens, com MARIA TEREZA STAUB, de lei, portadora da C.I.RG nº 2.220.352-SSP/SP., e CPF nº 011.230.338-88, ambos brasileiros, residentes na Gália, 326 - Jardim Everest - São Paulo - SP., ele representado por ele; RICHARD JESSE STAUB, engenheiro, portador da C.I.RG nº 3.344.600-SSP/SP., CPF nº 456.187.808-44, casado pelo regime de separação de bens, com CELINA MIRANDA STAUB, publicitária, portadora da C.I.RG nº 5.335.250-SSP/SP., inscrita no CPF nº 010.399.638-97, ambos brasileiros, residentes na cidade de São Paulo - SP., na Rua Constantino de Souza, 523 - Campo Belo São Paulo, ela representada por ele; Mediante abertura de um crédito no VALOR de R\$28.884.000,00 (VINTE E OITO MILHOES, SEISCENTOS E OITENTA E QUATRO MIL REAIS), dividido em 2 (dois) Subcréditos nos seguintes valores: I - SUBCRÉDITO "A": no valor de R\$10.360.000,00 (DEZ MILHOES, TREZENTOS E SESSENTA E SEIS MIL REAIS), a ser provido com recursos ordinários do BNDES, que são compostos, dentre outras fontes, pelos recursos do Fundo de Amparo do Trabalhador - FAT, pelos recursos originários do FAT - Depósitos Especiais e do Fundo de Participação - FIP - PRSEP, repolida, quanto à alocação, a legislação aplicável a cada uma das aludidas fontes, observado o disposto no Parágrafo Único da Cláusula Terceira, descrito na própria subletra; e II - SUBCRÉDITO "B": no valor de R\$18.524.000,00 (DEZOITO MILHOES, TREZENTOS E DEZOITO MIL REAIS), condicionada a data-base de 15 de dezembro de 1987, a ser provido com recursos captados pelo BNDES em moeda estrangeira, repassados na forma da Resolução nº 635/87, de 13 de janeiro de 1987, da Diretoria do BNDES, observada a Cláusula Segunda, do Alínea 3.º do item desta Subletra. O crédito ora aberto é destinado: I - SUBCRÉDITO "A": à modernização das unidades de Análise, vídeo games, implantação de linha de montagem de decodificadores com capacidade para 360 mil unidades/ano, localizada na "Linha 01", com como a expansão da capacidade produtiva anual em 30% passando para 771 mil unidades/ano de tela grande e 817 mil videocassetes; II - SUBCRÉDITO "B": ao pagamento de até 95% do valor FREE ON BOARD (FOB) dos equipamentos importados, necessários à execução do projeto descrito no inciso I deste parágrafo;

CONTINUA NA FOLHA Nº

8

FOLHA Nº
05MATRÍCULA Nº
334STANLEY QUEIROZ FORTES
OFICIAL4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALCOMARCA DE MANAUS
ESTADO DO AMAZONAS

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DO SUBCRÉDITO "B" - A parcela do Subcrédito "B" não utilizada será atualizada, a partir da data-base de 15 de dezembro de 1997, mencionada no inciso II da Clausula Primeira da escritura, até a data de sua utilização, pela média ponderada das condições cambiais incidentes sobre os recursos captados pelo BNDES em moeda estrangeira sem vinculação a repasse em condições específicas, obedecendo os procedimentos previstos na Clausula Oitava da escritura; AMORTIZAÇÃO - O principal da dívida decorrente de cada Subcrédito do Contrato será pago ao BNDES da seguinte forma: I - SUBCRÉDITO "A" - em cinquenta e quatro (54) prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo da dívida deste Subcrédito, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, vencendo-se a primeira prestação em 15 de setembro de 1999 e a última em 15 de fevereiro de 2004, observado o disposto na Clausula Vigésima Primeira da escritura; II - SUBCRÉDITO "B" - em cinquenta e quatro (54) prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo da dívida deste Subcrédito, atualizado pelos termos da Clausula Oitava descrita na própria escritura, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, vencendo-se a primeira prestação em quinze (15) de novembro de 1999 e a última em 15 de abril de 2004, observado o disposto na Clausula Vigésima Primeira da escritura. A BENEFICIÁRIA comprometer-se a liquidar em quinze (15) de abril de 2004, com a última prestação de amortização, todas as obrigações do contrato. JUROS - Os juros incidentes sobre o SUBCRÉDITO "B" - Sobre o principal da dívida da Beneficiária decorrente do Subcrédito "B" incidirão juros à taxa de 5,0% ao ano (a título de "spread"), acima da taxa variável reajustada trimestralmente no dia 15 dos meses de janeiro, abril, julho e outubro, com base no custo médio ponderado de todas as taxas de despesas incorridas pelo BNDES na captação de recursos em moeda estrangeira sem vinculação a repasse em condições específicas, no trimestre civil imediatamente anterior ao mês de reajuste da referida taxa de juros, calculados sobre o saldo devedor atualizado nos termos da Clausula Oitava descrita na escritura. Os juros serão acumulados e pagos pelo sistema proporcional e obrigatório no dia 15 dos meses de janeiro, abril, julho e outubro de cada ano, no período compreendido entre 15 de fevereiro de 1999 e 15 de outubro de 1999, e sucessivamente, a partir de 15 de novembro de 1999, inclusive, juntamente com as parcelas de amortização do principal, e no vencimento ou liquidação do Contrato, observado o disposto na Clausula Vigésima primeira da escritura; A taxa de juros a

CONTINUA NO VERSO

FICHA Nº

115

VERBO

MATRÍCULA Nº

334

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

que se refere o "caput" desta Clausula será publicada pelo BNDES no Diário Oficial da União (Seção 3) no dia 25 dos meses de janeiro, abril, julho e outubro de cada ano ou na primeira edição subsequente. Aquela dia, se a referida publicação oficial não for editada naquela data: JUROS INCIDENTES SOBRE O SUBCRÉDITO "A" - Sobre o principal da dívida da BENEFICIÁRIA decorrente do Subcrédito "A", incidirão juros de 3,0% ao ano (a título de "spread"), acima da Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP, divulgada pelo Banco Central do Brasil, observada a sistemática descrita nos incisos I nas letras a, b, e inciso II da escritura; O montante referido no inciso I, alínea "a", que será capitalizado, incorporando-se ao principal da dívida, será exigível nos termos da Clausula Décima, inciso I; O montante apurado nos termos do inciso I, alínea "b", ou inciso II será exigível trimestralmente, no dia 15 dos meses de fevereiro, maio, agosto e novembro de cada ano, no portador compreendido entre 15 de fevereiro de 1999 e 15 de agosto de 1999, e anualmente, a partir de 15 de setembro de 1999, inclusive, juntamente com as parcelas de amortização do principal, e no encerramento ou liquidação do contrato, observado o disposto na Clausula Vigésima Primeira da escritura. Na hipótese de utilização de recursos originários do Fundo de Participação PIS/PASEP, de que trata a Lei Complementar nº 28 de 11 de setembro de 1975, considerar-se-ão, desde já, abrangidas nos juros estipulados na Clausula as comissões remuneratórias devidas, na forma da legislação pertinente ao aludido Fundo; OBRIGAÇÕES ESPECIAIS DA BENEFICIÁRIA - Estão descritas na Clausula Décima Terceira da escritura; COMISSÃO DE RESERVA DE CRÉDITO - A Beneficiária pagará ao BNDES uma comissão de reserva de crédito de 0,1%, cobrável por período de 30 dias, no fracionamento incidente sobre: I - O saldo não utilizado de cada parcela do crédito, a partir do dia imediato ao da sua disponibilização até a data de utilização, quando será exigível o seu pagamento; e II - O saldo não utilizado do crédito, a partir do dia imediato ao da sua disponibilidade até a data do cancelamento, efetuado a pedido da BENEFICIÁRIA, ou por iniciativa do BNDES, e cujo pagamento será exigível na data do pedido, ou da decisão do BNDES, conforme o caso; A incidência de Comissão a que se refere os incisos I e II, retro mencionados, ocorrerá no caso de fracionamento do esquema de disponibilidade de recursos. PROCESSAMENTO DE COBRANÇA DA DÍVIDA - A cobrança do principal e encargos dos subcréditos "A" e "B" será feita mediante Aviso de Cobrança a pedido pelo BNDES, com antecedência, para a BENEFICIÁRIA liquidar aquelas obrigações nas datas de seus vencimentos. Considerando que a dívida proveniente do Subcrédito "B" está sujeita a atuali-

CONTINUA NA FOLHA Nº

88

FICHA Nº

06

MATRÍCULA Nº

334

STANLEY QUEIROZ FORTES
OFICIAL**4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALCOMARCA DE MANAUS
ESTADO DO AMAZONAS

zação diária nos termos da Clausula Oitava descrita na escritura, o Aviso de Cobrança a que se refere esta Clausula será emitido pelo BNDES com a indicação de um valor referencial em Unidade Monetária do BNDES - UMBND, cuja cotação deverá ser obtida no Departamento de Administração Financeira da Área Financeira e Internacional - DEFIN/AF do BNDES, sendo o valor do pagamento, devido em moeda corrente, apurado pela respectiva cotação do dia do efetivo pagamento. O não recebimento do Aviso de Cobrança não eximirá a BENEFICIÁRIA da obrigação de pagar as prestações do principal e os encargos nas datas estabelecidas no contrato. O BNDES deixará à disposição da BENEFICIÁRIA as informações, dados e cálculos que servirem de base para apuração dos valores devidos;

INADIMPLEMENTO - Na ocorrência de inadimplemento das obrigações assumidas pela BENEFICIÁRIA e pelos Intervenientes, será observado o disposto nos arts. 40 a 47 das "DISPOSIÇÕES APLICÁVEIS AOS CONTRATOS DO BNDES", a que se refere a Clausula Décima Terceira, inciso I da escritura; **MULTA DE AJUIZAMENTO** - Na hipótese de cobrança judicial da dívida decorrente do Contrato, a BENEFICIÁRIA pagará multa de 10% sobre o principal e encargos da dívida, além de despesas extrajudiciais, judiciais e honorários advocatícios, devidos a partir do primeiro despacho da autoridade competente na petição de cobrança; Ficando a Beneficiária, os Intervenientes e fiadores, obrigados a cumprir com todas as demais Clausulas, parágrafos e condições descritas e caracterizadas na própria escritura. Certidão Negativa de Débito - CND nº 258460, expedida pelo INSS em 26 de agosto de 1998. Prenotação nº 21.899, folhas 241 do livro 1-F. Manaus, 23 de fevereiro de 1999.

Oficial *Stanley Queiroz Fortes*
Oficial

R.15 - 334 - PENHORA: Nos termos do Mandado de Penhora, Avaliação e Registro, passado nesta cidade, aos 06 de abril de 2001, de ordem do Doutor Cloves Barbosa de Siqueira, Juiz Federal Substituto, em exercício na 5ª Vara Federal da Seção Judiciária do Estado do Amazonas - Justiça Federal de 1ª Instância, acompanhado do Auto de Penhora, Depósito e Avaliação datado de 08 de julho de 2001; Autos nº: 2000.4347-6; tendo como EXEQUENTE: FAZENDA NACIONAL; e como EXECUTADO: GRADIENTE ELETRÔNICA S/A, consta que, foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula, bem com as construções nele averbadas sob os nº AV.2-13-334. Tendo como Fiel Depositário, Israel Patriani Junior, portador da CLRG nº 9650366-SSP-SP, e do CIC nº 022.411.508-19, residente nesta cidade. Prenotação nº 25.348, em data de 27 de julho de 2001, às folhas 24 do livro 1-H. Manaus, 30 de julho

CONTINUA NO VERSO

FICHA Nº

06 6

VERBO

MATRÍCULA Nº

334

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

de 2001.

Oficial

Stanley Queiroz Fortes

AV.16 - 334 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Nos termos da Declaração de Quitação, passada na cidade do Rio de Janeiro - RJ., aos 04 de agosto de 2004, apresentada nesta serventia em duas vias, uma das quais fica arquivada, consta que: O BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES, empresa pública federal, com sede em Brasília - DF., e serviço na cidade do Rio de Janeiro -RJ., na Avenida República do Chile, nº 100 - inscrito no CGC/MF nº 33.657.248/0001-89, representado por seus Diretores, Marcio H. M. Castro e Fábio Erber da plena e geral quitação às obrigações assumidas pela GRADIENTE ELETRÔNICA S/A, referente ao imóvel e construções objeto desta matrícula, ficando portanto CANCELADA a Primeira Hipoteca, objeto do registro R.14-334, bem como exonera os INTERVENIENTES: EUGÊNIO EMÍLIO STAUB e sua mulher MARIA THEREZA STAUB e RICHARD JESSE STAUB e sua mulher CELINA MIRANDA STAUB. Prenotação nº 30.352, folhas 200, do livro 1-H. Manaus, 01 de setembro de 2004.

Oficial

Stanley Queiroz Fortes

AV.17-334 - ARROLAMENTO DE BENS: Nos termos do Ofício SECAT/DRF/MNS nº 282/2006, passado nesta cidade, aos 01 de novembro de 2006, assinado pelo Chefe Substº Secat - Port. 60 de 10/11/00, Mário Brito Batista, dirigido a esta serventia pelo SECAT - Serviço de Controle e Acompanhamento Tributário da Delegacia da Receita Federal em Manaus - Ministério da Fazenda, consta o seguinte esclarecimento: Que, a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos para Arrolamento em nome do sujeito passivo GRADIENTE ELETRONICA S/A, inscrita no CNPJ nº 43.185.362/0001-07, Processo 10283.007189/2004-28, descritos na Relação anexa ao referido Ofício, devendo ser comunicada a unidade da Secretária da Receita Federal no prazo de quarenta e oito horas. O descumprimento da obrigação implicará a imposição da penalidade prevista no art. 9º do Decreto-Lei nº 2.303, de 21 de novembro de 1986, observada a conversão a que se refere o inciso I do art. 3º da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, e art. 30 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, independente de outras comunicações legais, inclusive em decorrência de dano ao Erário que vier a ser causado pela omissão ou inexactidão da comunicação. O presente ato fica Averbado com base no artigo 247, da Lei nº 6015/73. Prenotação nº 52.732, em data de 30/11/2006, às folhas 019 do livro 1-M. Manaus, 01 de dezembro de 2006.

Oficial

Stanley Queiroz Fortes

CONTINUA NA FICHA Nº

FOLHA Nº
07

MATRÍCULA Nº

334

STANLEY GUERREZ FORTES
OFICIAL4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERALCOMARCA DE MANAUS
ESTADO DO AMAZONAS

R.18 - PROMESSA DE COMPRA E VENDA: Nos termos do INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA E OUTRAS AVENÇAS, passado na cidade de São Paulo, aos 4 de junho de 2007, feito em 04 (quatro) vias de igual teor, consta que o imóvel objeto desta matrícula, contendo construção averbada, foram prometidos vender pela PROMITENTE VENDEDORA, **GRADIENTE ELETRÔNICA S/A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.185362/0001-07, sediada em Manaus (AM) na Rua Javari, no. 1151, com Estatuto Social consolidado em 27/02/2007, conforme AGE arquivada sob nº 307708, em sessão de 14/03/2007, na Junta Comercial do Estado do Amazonas - JUCEA, autorizada pela Ata de Reunião do Conselho de Administração datada de 22/05/2007, em fase de arquivamento na Junta Comercial do Estado do Amazonas - JUCEA, no ato representada por seus diretores, Srs. Eugênio Emilio Staub, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cedula de identidade RG no 2.177.231/SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 011.487.888-91 e Richard Jesse Staub, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cedula de identidade RG no 3.344.600/SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 456.187.808-44, ambos residentes e domiciliados nesta capital com endereço comercial supra; a PROMITENTE COMPRADORA, **MOTO HONDA DA AMAZONIA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.337.168/0001-48, sediada em Manaus (AM), na Rua Jurua, nº 160, com contrato social consolidado em 07/05/2007, conforme alteração contratual arquivada sob o nº 310610, em sessão de 09/05/2007, na Junta Comercial do Estado do Amazonas - JUCEA, no ato representada, por seu Diretor-Vice Presidente Akihiko Kishimoto, japonês, casado sob o regime das leis japonesas, industrial, portador da cedula de identidade do estrangeiros RNE V454454-5, Orgão emissor DELEMIG/SP e inscrito no CPF/MF sob o número 232.180.588-99, com endereço comercial na Rua Doutor José Aureo Bustamante, número 377, Bairro Santo Amaro, CEP 0471 0-090, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, designado em reunião de sócios realizada em 09/11/2006, conforme ata registrada sob nº 302578, em 14/11/2006, na mesma JUCEA, tem entre si justo e convencionado o seguinte: 1) A PROMITENTE VENDEDORA, a justo titulo, é senhora e legitima possuidora, inteiramente livres e desembaraçados de quaisquer duvidas, dividas, hipotecas, mesmo legais, impostos e taxas de qualquer natureza - exceção feita a penhora e arrolamento de bens do imóvel constante da matrícula e construção averbada, cadastrado na Prefeitura do Municipio de Manaus como contribuintes nºs 13300138310400010 e 13300138310400020. 2) Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, PROMITENTE VENDEDORA promete vender para a PROMITENTE COMPRADORA, que dela se obriga a adquirir, o imóvel *ad corpus* descrito e caracterizado na propria matrícula, pelo preço certo e ajustado de R\$ 26.500.000,00 (vinte e seis milhões e quinhentos mil reais), que deverão ser pago pela COMPRADORA a VENDEDORA, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data do contrato, contra a entrega da documentação relacionada na cláusula

CONTINUA NO VERSO

FICHA Nº
07V VENDOMATRÍCULA Nº
334

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3ª (terceira) do contrato e outorga da escritura definitiva do imóvel aqui objetivado, mediante cheque administrativo. O não pagamento, sem justa causa, da parcela representativa do saldo do preço, na data do seu respectivo vencimento, dará a VENDEDORA o exercício de uma das seguintes opções: a) dar por rescindido o presente instrumento, nos termos do Decreto-Lei nº 745/69, ocasião em que, caso a COMPRADORA, notificada por carta enviada através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, deixam de purgar a sua mora no prazo de 15 (quinze) dias contados de sua intimação, a presente promessa rescindir-se-a de pleno direito, independentemente de qualquer outro aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, perdendo, nessa hipótese, a COMPRADORA a favor da VENDEDORA, como pena convencional irredutível e livremente estabelecida entre as partes, 20% (vinte por cento) do valor total aqui ajustado, sem direito a indenização ou retenção por eventuais benfeitorias introduzidas no imóvel, que a ele serão incorporadas para todos os fins e efeitos de direito, ficando, ainda, a COMPRADORA obrigada a demitir-se da posse em que porventura estiver investida no imóvel, sob pena de ser considerada esbulhadora e submeter-se a cabível Ação de Reintegração de Posse com pedido liminar de desocupação, ou, b) receber o preço diariamente reajustado, desde a data do seu vencimento até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a variação *pro rata die* do Índice Geral de Preços do Mercado, apurado pela Fundação Getúlio Vargas (IGPM/FGV), para períodos que não perfaçam 30 (trinta) dias, ou de acordo com a variação integral do IGPM/FGV, para cada período de 30 (trinta) dias, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, incidentes sobre o principal corrigido e acrescido de multa de 10% (dez por cento), sobre o valor do débito, e dos custos comprovadamente despendidos para a cobrança, inclusive com honorários advocatícios, sendo de 10% para eventual solução amigável e 20% se a pendência resolver-se pela via judicial. Qualquer recebimento fora dos prazos ajustados, ou de forma diferente da aqui contratada, será considerado mera liberalidade da VENDEDORA, em nada prejudicando, ou alterando, o estabelecido nas diversas cláusulas do contrato. Subsidiariamente a compra e venda, diante da necessidade das regularizações realizadas no imóvel pela VENDEDORA, as partes ajustam que a VENDEDORA deverá tentar, até antes da outorga da escritura, regularizar todas as áreas construídas existentes no imóvel, e não apenas aquela diferença de 4.114,00m² já apontada na Matrícula 334 desta Serventia de Manaus, mas também obter o habite-se e o CND/INSS de todas as construções feitas por ela, promovendo-lhes as respectivas averbações na aludida Matrícula 334 de cada construção efetuada pela VENDEDORA no imóvel. Para a realização e reembolso desse serviço, a COMPRADORA pagará a VENDEDORA, a quantia de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), quando e se ela conseguir realizar a totalidade da regularização de todas as construções, averbando os 35.839 m² existentes no imóvel junto a Matrícula 334 deste 4º Cartório do Registro de Imóveis de Manaus. O prazo para a VENDEDORA concluir essa realização, mediante a

CONTINUA NA FICHA Nº 38

FICHA Nº

08

MATRÍCULA Nº

334

EDNALEY QUEIROZ FORTES
OFICIAL4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERALCOMARCA DE MANAUS
ESTADO DO AMAZONAS

entrega da matrícula em referência com a averbação da regularização respectiva, é de até 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura do instrumento. Não logrando êxito, total ou parcial, na regularização das áreas construídas, a **COMPRADORA** poderá assumir a regularização das áreas, sucedendo a **VENDEDORA**, que perderá o direito a totalidade do numerário que receberia a título de reembolso para executar esse serviço, nada tendo a reclamar. A **COMPRADORA**, a partir de então, não poderá reclamar da **VENDEDORA** se, por qualquer motivo, não conseguir ultimar a regularização das áreas construídas. 3) No prazo de até 90 (noventa) dias contados desta se obrigam: a) certidões de propriedade do imóvel, com a filiação vintenária de seus títulos de domínio, fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, já constando os cancelamentos: a.1.) - da Penhora registrada sob o nº R.15 na matrícula do imóvel; e, a.1.) - do Arrolamento de Bens averbado sob o nº Av. 17 na matrícula do imóvel. b) certidão negativa de débitos expedida pelo INSS (CND/INSS) -ou Positiva com Efeito de Negativa - em nome dela **VENDEDORA**; c) - Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União (CND/RFB-PGFN) - ou Positiva com Efeito de Negativa - expedida pelo Ministério da Fazenda, em nome dela **VENDEDORA**; d) cópia autenticada e integral do Último relatório a época já divulgado pela CVM, elaborado e com parecer padronizado pelos auditores independentes da **VENDEDORA**; e, e) - certidão/ofício em nome da **VENDEDORA** na CVM, a ser obtida por meio de um requerimento assinado pela própria **VENDEDORA**, endereçado a Coordenação de Controle de Processo Administrativo, aos cuidados da Sra. Nilza Nogueira, na Rua Sete de Setembro, nº 111, 3º andar, Centro, CEP 20.159-900, Rio de Janeiro. A **COMPRADORA** declara que recebeu anteriormente da **VENDEDORA** todos os documentos e certidões necessárias, as quais foram devidamente analisadas pela **COMPRADORA**, especialmente mas não limitadas aquelas mencionadas na Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86, valendo o presente como recibo. Dentre as certidões já entregues pela **VENDEDORA** a **COMPRADORA**, encontram-se aquelas indicadas nas letras "b" e "c", do *caput* da cláusula do contrato, respectivamente, com validade até 15/07/2007 e 27/06/2007 sendo certo que, caso entre a presente data e a data de outorga da Escritura de Venda e Compra do imóvel, uma ou ambas certidões se vencerem, obriga-se a **VENDEDORA** a providenciar nova e válida certidão, para que seja possível a outorga da referida escritura. Todos os documentos indicados no *caput* da cláusula constante do contrato deverão ser entregues pela **VENDEDORA** na filial da **COMPRADORA** em São Paulo (SP), localizada na Rua Sena Madureira, nº 1.500, até a data pactuada, dentro do horário comercial, impreterivelmente e sob protocolo. Na hipótese de esta entrega ocorrer a partir do dia 11/06/2007, Os referidos documentos deverão ser entregues pela **VENDEDORA** no novo endereço da filial da **COMPRADORA** localizada em São Paulo (SP), na Rua Doutor José Aurco Bustamante, nº 377, bairro Santo Amaro, CEP 04710-090, até a data pactuada, dentro do horário comercial, impreterivelmente e sob protocolo, na data pactuada. Caso a **VENDEDORA** não entregue a **COMPRADORA** os documentos

FICHA Nº
08V VERSOMATRÍCULA Nº
334

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

indicados na cláusula do contrato, no prazo de até 90 (noventa) dias contados desta data, o presente instrumento ficara rescindido automaticamente, sem qualquer multa, indenização ou penalidade, de parte a parte. 4) Todas as despesas com a obtenção das certidões mencionadas na cláusula 3ª (terceira) serão suportadas pela VENDEDORA. Se entre a presente data e a data prevista para a lavratura da Escritura, constar novo Onus registrado/averbado na matrícula do imóvel aqui objetivado, as partes mesmo assim prosseguirão na transação, obrigando-se a VENDEDORA a cancelar referido Onus no prazo de até 5 (cinco) dias de antecedência da data prevista para a lavratura da escritura. Havendo impossibilidade de cancelamento do registro ou averbação que onerou ou gravou o imóvel durante o referido período, a lavratura da escritura e o pagamento do preço ora contratado, ficarão automaticamente suspensos pelo prazo de 30 (trinta) dias, contados do registro/averbação do novo Onus, após a qual a COMPRADORA poderá, a seu critério, durante Os 30 (trinta) dias subsequentes, optar expressamente por (a) -resolver a pendência e descontar todos os custos do preço, além de tomar as demais providências necessárias ao cancelamento do Onus- ou, ainda, b) declarar o presente instrumento rescindido, sem que seja devida, em qualquer hipótese, multa, pagamento, compensação ou indenização de qualquer natureza, de parte a parte, na premissa de que reste comprovado que a VENDEDORA emvidou todos os meios para o cancelamento dos gravames e que o não cancelamento resultou de fatos alheios a sua vontade. Não havendo a comunicação expressa da COMPRADORA quanto a alguma das opções acima indicadas nas letras "a" e "b", o presente instrumento ficará automaticamente rescindido, sem que seja devida multa, pagamento, compensação ou indenização de qualquer natureza, de parte a parte. 5) As partes, expressamente, declaram que a obrigação de pagar assumida pela COMPRADORA neste instrumento encerra dívida líquida, certa e exigível, constituindo-se, por isso mesmo, o presente contrato, título executivo extrajudicial, nos termos do inciso II, do artigo 585, do Código de Processo Civil, porém condicionado ao cumprimento das obrigações precedentes da VENDEDORA. 6) A COMPRADORA entrara na posse do imóvel aqui objetivado contra o pagamento do preço e outorga da Escritura de Venda e Compra, na firma lá ajustada, a partir de quando passara a arcar com o pagamento de todos os impostos e/ou taxas que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel aqui objetivado. A COMPRADORA declara, expressamente, que vistoriou o imóvel aqui objetivado e tem plena ciência das condições em que ele se encontra, tendo ajustado o seu valor já ciente dessas condições, não lhe sendo lícito, portanto, vir a reclamar no futuro qualquer diminuição do preço contratado, em função de eventuais vícios e/ou defeitos que venham a ser por ela constatados no imóvel. 7) Por ocasião do pagamento do preço aqui ajustado e outorga pela VENDEDORA a COMPRADORA, ou a quem esta indicar, da Escritura de Venda e Compra do imóvel, as partes se obrigam e celebram o Instrumento Particular de Contrato de Comodato, nos exatos e precisos termos da anexa minuta que, rubricada pelas partes, integram a presente como ANEXO. 8) Todas as despesas, custas,

CONTALIA NA FICHA Nº



FOLHA Nº

09

MATRÍCULA Nº

334

STANLEY GUERREZ PORTES
OFICIAL4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERALCOMARCA DE MANAUS
ESTADO DO AMAPÁ

emolumentos e impostos de transmissão, relativas ao presente instrumento e a escritura de venda e compra do imóvel, que deverá ser outorgada a COMPRADORA, ou para quem ela indicar por escrito, inclusive as custas decorrentes do registro deste e da escritura definitiva, correrão por conta dela COMPRADORA. Anteriormente a quitação total do preço aqui ajustado, a COMPRADORA não poderá ceder ou transferir, a qualquer título, as seus direitos e obrigações decorrentes do presente contrato, salvo mediante a prévia e expressa anuência da VENDEDORA. 9) O presente instrumento e celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vedado o direito de arrependimento, obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, ficando, desde já, autorizados e requeridos todos os registros e/ou averbações que se façam necessários na Circunscrição Imobiliária competente. 10) Nenhuma omissão ou demora no exercício de qualquer direito, faculdade, obrigação ou recurso, oriundos do presente contrato, será considerado como desistência, concordância ou renúncia destes, mas sim mera liberalidade das partes, em nada prejudicando, ou alterando, o estabelecido nas diversas cláusulas do contrato. 11) Toda comunicação necessária ou permitida pelo presente contrato, inclusive a entrega de documentos, poderá ser feita pessoal e diretamente as partes contratantes, nos respectivos endereços indicados no preâmbulo do presente, ou através de seus advogados e/ou procuradores constituídos, indicados no próprio contrato. (i) - para a VENDEDORA: Advogado: Dr. Claudio Pires Oliveira Dias Didier Fecarotta Dr. Fábio de Souza Queiroz Campos; Endereço: Av. Brig. Faria Lima, nº 1.656, 6º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-918 - São Paulo/SP. (ii) - para a COMPRADORA: Advogado: Dr. Sergio Shinji Miyake; Endereço: Rua Sena Madureira, nº 1.500, bairro Vila Clementino, CEP. 04021-001, - São Paulo/SP até as 18h00 do dia 06.06.2007, Rua Doutor José Aureo Bustamante, nº 377, bairro Santo Amaro, CEP 04710-090 - São Paulo/SP, a partir das 08h00 do dia 11.06.2007. 12) Declaram as partes, expressamente, que não houve intermediação na presente transação, tendo elas negociado diretamente entre si. 13) A VENDEDORA declara: a) que desconhece qualquer contaminação no imóvel por Materiais Prejudiciais, bem como a existência de lançamento, escoamento ou emissão de quaisquer Materiais Prejudiciais no, sobre, sob ou a partir do imóvel, e, ainda, declara desconhecer que a qualquer tempo tenha sido despejado Material Prejudicial em qualquer quantia, volume ou porção no, sobre ou sob o imóvel; b) que desconhece qualquer dano ou defeito nas cisternas de água para uso e consumo de pessoas humanas; c) que não tem conhecimento qualquer contaminação ambiental no imóvel, incluindo contaminação do solo e lençóis freáticos, emissão gasosa ou contaminação da água acima dos padrões aplicáveis; d) que não tem ciência de envolvimento em prática inadequada de manuseio, armazenamento, transporte ou disposição final de resíduos ou subprodutos prejudiciais, bem como que não tem conhecimento de (a) procedimentos ou investigações governamentais relativos ou contra ela VENDEDORA, decorrentes de, ou relacionados a assuntos ambientais, pendentes perante qualquer foro, tribunal ou Órgão governamental, (b) citações, intimações, diligências, ordens ou notificações de violação real ou potencial de qualquer

FOLHA Nº
09V VOTONÚMERO
334**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Exigência Legal relativa ou contra a VENDEDORA com relação a assuntos ambientais, ou (c) Onus decorrentes ou relacionados a assuntos ambientais, ou quaisquer ações governamentais que resultem na imposição de qualquer Onus sobre o imóvel objeto do contrato; e) que também não tem ciência de condições ou circunstâncias, nem atos ou omissões no, ou afetando o imóvel, que se poderia razoavelmente esperar que resultassem em qualquer investigação, reclamação, processo, procedimento arbitral ou regulatório alegando prejuízo, dano ou descumprimento de qualquer lei ou regulamento ambiental, ou que exijam medidas saneadoras ou de limpeza pela VENDEDORA de quaisquer condições ambientais. 14) Para eventuais demandas que emanarem deste instrumento, elegem as partes o foro da situação do imóvel, com expressa renúncia a qualquer outro que tenham ou venham a ter, por mais privilegiado que seja. As custas e demais despesas judiciais e extrajudiciais, inclusive as honorários do advogado do vencedor, serão pagas pelo vencido, que arcará, também, com juros moratórios, a taxa de 12% (doze por cento) ao ano e reajuste monetário de acordo com o Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), apurado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), calculado este e contados aqueles, desde a data do vencimento da obrigação não cumprida e até o seu efetivo pagamento. Apresentou cópia do Ofício nº 4274-SPR/CGPRI/COPEA de 06 de junho de 2007, informando que não há óbice da Superintendência da Zona Franca de Manaus - SUFRAMA, referente a transferência. Emolumentos: R\$ 12.200,00 (doze mil e duzentos reais); Resolução Nº 12/2005: R\$ 1.220,00 (um mil, duzentos e vinte reais); Recibo Nº 33.344, Lei Nº 2.751/2002. Prenotação nº 57.082, folhas 163 do Livro 1-M. Manaus, 25 de Julho de 2007.

Oficial *Stanley Queiroz Fortes*

AV.19 - 334 - **CANCELAMENTO DO ARROLAMENTO DE BENS:** Nos termos do Ofício nº 289/07 SECAT/DRF/MANAUAS, passado nesta cidade, aos 18 de setembro de 2007, dirigido a esta serventia pelo SECAT - Serviço de Controle e Acompanhamento Tributário da Delegacia da Receita Federal em Manaus, assinado pelo Chefe - Port. RFB nº 5343, Mario Brito Batista - AFRF - Mat. 23790, consta que, fica **CANCELADA** a Averbação de número AV.17-334, em nome de **GRADIENTE ELETRÔNICA S/A**, Prenotação nº 57.537, folhas 178 do livro 1-M. Manaus, 02 de outubro de 2007.

Oficial *Stanley Queiroz Fortes*

AV.20 - ADITAMENTO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA E OUTRAS

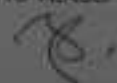
CONTINUA NA FOLHA Nº

1010

MATRÍCULA Nº
334STANLEY QUEIROZ PORTER
OFICIAL4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERALCOMARCA DE MANAUS
ESTADO DO AMAZONAS

AVENÇAS: Nos termos do requerimento, passado nesta cidade aos 19 de setembro de 2007, dirigido a Serventia, requerendo a averbação do INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITAMENTO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA E OUTRAS AVENÇAS, passado na cidade de São Paulo, aos 30 de agosto de 2007, apresentado em uma única via o qual fica arquivado, referente a prorrogação do prazo previsto no contrato inicialmente citado o qual tem como **PROMITENTE VENDEDORA: GRADIENTE ELETRÔNICA S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.185362/0001-07, sediada em Manaus (AM) na Rua Javari, nº 1151, com Estatuto Social consolidado em 27/02/2007, conforme AGE arquivada sob nº 307708, em sessão de 14/03/2007, na Junta Comercial do Estado do Amazonas - JUCEA, autorizada pela Ata de Reunião do Conselho de Administração datada de 22/05/2007, em fase de arquivamento na Junta Comercial do Estado do Amazonas - JUCEA, no ato representada por seus diretores, Srs. Eugênio Emilio Staub, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG no 2.177.231/SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 011.487.888-91 e Richard Jesse Staub, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG no 3.344.600/SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 456.187.808-44, ambos residentes e domiciliados nesta capital com endereço comercial supra; e, como **PROMITENTE COMPRADORA, MOTO HONDA DA AMAZONIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.337.168/0001-48, sediada em Manaus (AM), na Rua Juruá, nº 160, com contrato social consolidado em 07/05/2007, conforme alteração contratual arquivada sob o nº 310610, em sessão de 09/05/2007, na Junta Comercial do Estado do Amazonas - JUCEA, representada, por seu Diretor-Vice Presidente Akihiko Kishimoto, japonês, casado sob o regime das leis japonesas, industrial, portador da cédula de identidade do estrangeiros RNE V454454-5, Orgão emissor DELEMIG/SP e inscrito no CPF/MF sob o número 232.180.588-99, com endereço comercial na Rua Doutor José Aureo Bustamante, número 377, Bairro Santo Amaro, CEP 0471 0-090, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, designado em reunião de sócios realizada em 09/11/2006, conforme ata registrada sob nº 302578, em 14/11/2006, na mesma JUCEA, têm entre si justo e convencionado o seguinte: 1º) Por força do "Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra e Outras Avenças" celebrado em 04 de junho de 2007, a VENDEDORA prometeu vender à COMPRADORA o imóvel objeto desta matrícula, consistente em Um lote de terras com uma área total de 116.472,78m², conforme descrito no mencionado contrato. 2º) Pelo Instrumento e na melhor forma de direito, resolvem as partes prorrogar o prazo indicado nos "caputs" das cláusulas Segundo (2ª) e Terceira (3ª) do contrato acima mencionado, pelo prazo de mais noventa (90) dias, ou seja, os prazos lá indicados passam a ser noventa (90) dias, contados de 02 de setembro de 2007, sem qualquer ônus ou penalidade para qualquer uma das partes. 3º) Resolvem as partes ainda que, o pagamento do preço previsto na Cláusula Segunda (2ª) do contrato mencionado na cláusula primeira (1ª) deverá ser feito pela Compradora através de transferência bancária (TED) para contas

CONTINUA NO VERSO



FOLHA Nº
10VMATRÍCULA Nº
334

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

correntes mantidas pela Vendedora, exclusivamente em bancos de primeira linha no Brasil; Parágrafo Único: A Vendedora deverá informar a Compradora por escrito os dados bancários para realização das transferências de valores, bem como a data pretendida para a lavratura da Escritura de Venda e Compra sempre com antecedência mínima de três (3) dias úteis para que a Compradora possa tomar as providências internas visando a efetivação do pagamento; 4) **Permanecem prorrogadas, pelo mesmo período de prorrogação do compromisso de venda e compra ora ajustado, ou seja, noventa (90) dias, todas as demais cláusulas e condições do contrato mencionado na cláusula primeira (1ª) acima, que não foram alteradas pelo instrumento, as quais ficam expressamente ratificadas.** Emolumentos: R\$ 122,00 (cento e vinte e dois reais); Resolução Nº 12/2005: R\$ 12,20 (doze reais e vinte centavos); Recibo Nº 34.849, Lei Nº 2.751/2002. Prenotação nº 58.587, folhas 014 do Livro 1-N. Manaus, 05 de novembro de 2007.

Oficial

Stanley Queiroz Fortes



AV.21 - 334 - SEGUNDO (2º) ADITAMENTO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA E OUTRAS AVENÇAS: Nos termos do INSTRUMENTO PARTICULAR DE 2º ADITAMENTO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA E OUTRAS AVENÇAS, passado na cidade de São Paulo, aos 28 de novembro de 2007, apresentado em duas vias, uma das quais fica arquivada, referente a prorrogação do prazo previsto no contrato inicialmente citado, qual tem como **PROMITENTE VENDEDORA: GRADIENTE ELETRÔNICA S/A.** inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.185362/0001-07, sediada em Manaus (AM) na Rua Javari, nº 1151, com Estatuto Social consolidado em 27/02/2007, conforme AGE arquivada sob nº 307708, em sessão de 14/03/2007, na Junta Comercial do Estado do Amazonas - JUCEA, autorizada pela Ata de Reunião do Conselho de Administração datada de 22/05/2007, em fase de arquivamento na Junta Comercial do Estado do Amazonas - JUCEA, no ato representada por seus diretores, Srs. Nelson de Sampaio Bastos, brasileiro, divorciado, industrial, portador da cedula de identidade RG no 2.377.151/SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 026.791.248-04 e Richard Jesse Staub, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cedula de identidade RG no 3.344.600/SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 456.187.808-44, ambos residentes e domiciliados nesta capital com endereço comercial supra; e, como **PROMITENTE COMPRADORA, MOTO HONDA DA AMAZONIA LTDA.** inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.337.168/0001-48, sediada em Manaus (AM), na Rua Juruá, nº 160, com contrato social consolidado em 07/05/2007, conforme 63ª alteração contratual arquivada sob o nº 310610, em sessão de 09/05/2007, na Junta Comercial do Estado do Amazonas - JUCEA, representada, por seu Diretor-Vice Presidente Akihiko Kishimoto, japonês, casado sob o regime das leis

CONTINUA NA FOLHA Nº



FICHA 11

MATRÍCULA Nº

334

STANLEY QUEIROZ FORTES
OFICIAL4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERALCOMARCA DE MANAUS
ESTADO DO AMAZONAS

japonesa, industrial, portador da cédula de identidade do estrangeiros RNE V454454-5, Orgão emissor DELEMIG/SP e inscrito no CPF/MF sob o número 232.180.588-99, com endereço comercial na Rua Doutor José Aureo Bustamante, número 377, Bairro Santo Amaro, CEP 0471 0-090, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, designado em reunião de sócios realizada em 09/11/2006, conforme ata registrada sob nº 302578, em 14/11/2006, na mesma JUCEA, têm entre si justo e convencionado o seguinte: 1º) Por força do "Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra e Outras Avenças" ("Promessa") celebrado em 04 de junho de 2007, e aditado em 30 de agosto de 2007, a VENDEDORA prometeu vender à COMPRADORA o imóvel objeto desta matrícula, consistente em Um lote de terras com uma área total de 116.472,78m2, conforme descrito no mencionado contrato. 2º) Pelo Instrumento e na melhor forma de direito, resolvem as partes prorrogar o prazo indicado nos "caputis" das cláusulas Segundo (2ª) e Terceira (3ª) do contrato acima mencionado, pelo prazo de mais noventa (90) dias, ou seja, os prazos lá indicados passam a ser noventa (90) dias, contados de 02 de dezembro de 2007, sem qualquer ônus ou penalidade para qualquer uma das partes. 3º) Permanecem prorrogadas, pelo mesmo período de prorrogação ora ajustado, ou seja, noventa (90) dias, todas as demais cláusulas e condições do contrato mencionado na cláusula primeira (1ª) acima, que não foram alteradas pelo instrumento, as quais ficam expressamente ratificadas. Emolumentos: R\$ 122,00 (cento e vinte e dois reais); Resolução Nº 12/2005: R\$ 12,20 (doze reais e vinte centavos); Recibo Nº 35.726, Lei Nº 2.751/2002. Prenotação nº 59.464, folhas 044 do Livro 1-N. Manaus, 27 de fevereiro de 2008.

Oficial

Stanley Queiroz Fortes

AV.22 - 334 - CANCELAMENTO DE PENHORA: Nos termos do Mandado de Levantamento de Penhora, datado de 25 de fevereiro de 2008, devidamente assinado pelo Diretor de Secretaria, Elton Studart Bicharra dos Santos, atendendo a Ordem do MM. Juiz Federal da 5ª Vara da Seção Judiciária do Estado do Amazonas, Poder Judiciário - Justiça Federal, consta que, fica CANCELADA A PENHORA objeto do Processo 0200032000043476, a que se refere o Registro R.15-334, em cumprimento ao referido Mandado. Prenotação nº 59.536, folhas 46 do Livro 1-N. Manaus, 06 de março de 2008.

Oficial

Stanley Queiroz Fortes

AV.23 - 334 - RESCISÃO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA: Nos termos do Instrumento Particular de Rescisão de Contrato de Promessa de Compra e Venda e Outras Avenças, passado na cidade de São Paulo - SP, aos 07 de abril de

CONTINUA NO VERSO

11V

VERSO

MATRÍCULA Nº
334

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2008, em duas vias uma das quais fica arquivada, consta que: A PROMITENTE VENDEDORA: **GRADIENTE ELETRÔNICA S/A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 43.185.362/0001-07, com sede nesta cidade, na Rua Javari, no. 1151, com Estatuto Social consolidado em 27/02/2007, conforme AGE arquivada sob nº. 307708, em sessão de 14/03/2007, na Junta Comercial do Estado do Amazonas - JUCEA, representada por seus diretores, Srs. Nelson de Sampaio Bastos, brasileiro, divorciado, industrial, portador da cédula de identidade RG no 2.377.151/SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 026.791.248-04 e Richard Jesse Staub, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG no 3.244.600/SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 456.187.808-44, ambos residentes e domiciliados nesta cidade, e, a PROMITENTE COMPRADORA, **MOTO HONDA DA AMAZONIA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.337.168/0001-48, com sede nesta cidade, na Rua Jurua, nº 160, com contrato social consolidado em 07/05/2007, conforme 63ª alteração contratual arquivada sob o nº 310610, em sessão de 09/05/2007, na Junta Comercial do Estado do Amazonas - JUCEA, representada, por seu Diretor-Vice Presidente Yukihiro Tsurunishi, japonês, casado sob o regime das leis japonesas, industrial, portador da cédula de identidade do estrangeiro RNE V453.011-7. Órgão emissor DELEMIG/SP e inscrito no CPF/MF sob o número 535.051.312-53, têm entre si justo e convencionado o seguinte: **Que por força do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, celebrado em 04 de junho de 2007 e aditados em 30/08/2007 e 28/12/2007, a vendedora prometeu vender para a Compradora, que dela se obrigou a adquirir, o imóvel objeto desta matrícula, com todas as construções nele existentes. Que, pelo instrumento e na melhor forma de direito, resolvem as partes, de comum acordo, RESCINDIR o contrato acima mencionado, objeto do registro R.18-334, e seus respectivos aditamentos averbados sob os números AV.20 e AV.21- 334, nesta serventia, sem quaisquer penalidades de parte a parte, como de fato fica rescindida aquela avença, retornando as partes ao "status quo ante", podendo a VENDEDORA: GRADIENTE ELETRÔNICA S/A, já qualificada, dar-lhe o destino que melhor lhe aprouver; As partes dão-se ampla, mútua e irrestrita quitação quanto aos contratos indicados na cláusula acima, e a presente rescisão, para nada mais reclamar ou pleitear uma da outra, a qualquer tempo e sob qualquer pretexto: O instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vedado o direito de arrendimento, obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, ficando desde já, autorizados e nomeados todos os registros e/ou averbações que se façam necessários na Circunscrição Imobiliária competente, por conta exclusiva da vendedora; Emolumentos: R\$ 122,00 (cento e vinte e dois reais); Resolução Nº 12/2005: R\$ 12,20 (doze reais e vinte centavos); Recibo Nº 36.989. Lei Nº 2.751/2002. Prenotação nº 60.727, folhas 086 do Livro I-N, Manaus, 06 de junho de 2008.**

Oficial

Stanley Queiroz Fortes

CONTINUA NA FOLHA Nº 335

12

MATRÍCULA Nº
334STANLEY QUEIROZ FORTES
OFICIAL4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERALCOMARCA DE MANAUS
ESTADO DO AMAZONAS

AV.24 - 334 - **PROMESSA DE VENDA E COMPRA:** Nos termos do INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA, passada na cidade de São Paulo-SP., aos 26 de junho de 2008, feito em cinco (5) vias de igual teor, consta que, o imóvel objeto desta matrícula, contendo construção averbada foram prometidos vender pela **PROMITENTE VENDEDORA: GRADIENTE ELETRÔNICA S/A.**, sociedade com sede na cidade de Manaus (AM), na Rua Javari, nº 1.151, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.185.362/0001-07, autorizada pela ata de Reunião do Conselho de Administração datada de 23/06/2008, em fase arquivamento na Junta Comercial do Estado do Amazonas - JUCEA, representada nos termos do seu Estatuto Social consolidado em 27/02/2007, conforme AGE arquivada sob nº 307708, em sessão de 14/03/2007, na mesma Junta Comercial, por seus Diretores, **EUGÊNIO EMÍLIO STAUB**, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.177.231-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 011.487.888-91 e **RICHARD JESSE STAUB**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.344.600-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 456.187.808-44, ambos residentes e domiciliados na Cidade de Manaus, Estado do Amazonas; e, como **COMPROMISSÁRIA COMPRADORA: HERS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.648.873/0001-80, representada por seus administradores **Ricardo Emile Staub**, brasileiro, solteiro, administrador, portador da cédula de identidade RG. nº 44.941.107-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 315.167.098-96, e **Eugênio Emílio Staub Filho**, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade RG. nº 13.051.088-9 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 148.108.828-96, ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial supra, têm entre si justo e convencionado o seguinte: 1º) A **VENDEDORA**, a justo título, é senhora e legítima possuidora, inteiramente livre e desembaraçada de todos e quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, hipotecas, meeiros legais, impostos e taxas de qualquer natureza, o imóvel objeto desta matrícula, bem como a Construção Averbada sob o nº AV.2-334, com Área de 11.157,75 m², e a Construção Averbada sob nº AV.13-334, referente a construção e ampliação em 14.289,65 m² de Área construída. O imóvel objetivado, incluindo suas construções, foi adquirido pela **VENDEDORA** por incorporação societária, conforme se vê do R.10-334, nos termos da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada aos 29 de outubro de 1993, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado do Amazonas "JUCEA" sob o nº 12069, 1993, pelo Secretário Geral da "JUCEA", Paulo Oliveira, conforme publicação do Diário Oficial do Estado do Amazonas em 23 de novembro de 1993 (também na "JUCEA" autenticação 12132. 2º) Referido imóvel encontra-se locado pela **VENDEDORA** para **MOTO HONDA DA AMAZONIA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.337.168/0001-48, com sede nesta cidade, na Rua Juruá, nº 160, conforme "Instrumento Particular de Contrato de

CONTINUA NO VERSO



12V

VERSO

MATRÍCULA Nº

334

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Locação Não Residencial", celebrado em 7 de abril de 2008, pelo prazo de 10 (dez) anos, ou seja, a partir de 07/04/2008, para terminar em 07/04/2018, obrigando-se a COMPRADORA a respeitar integralmente todas as cláusulas e condições do referido instrumento. 3º) Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a VENDEDORA promete vender para a COMPRADORA, que dela se obriga a adquirir, o imóvel *ad corpus* descrito e caracterizado nesta matrícula, pelo preço certo e ajustado de R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões), a serem pagos da seguinte forma: a) - R\$ 4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil reais) serão pagos diretamente pela locatária para a VENDEDORA, correspondente aos aluguéis relativos aos meses de abril/2008 (com vencimento em 05/05/2008) a março/2008 (com vencimento em 05/04/2009), não se responsabilizando a COMPRADORA pela boa ou má liquidação dessa quantia. b) - R\$ 22.800.000,00 (vinte e dois milhões e oitocentos mil reais) no prazo de até 60 (sessenta) dias após a COMPRADORA ter creditado a seu favor todas as quantias decorrentes da negociação dos recebíveis correspondentes aos aluguéis vincendos, lastreados no Contrato de Locação retro indicado, relativos aos meses de abril/2009 (com vencimento em 05/05/2009) a março/2018 (com vencimento em 05/04/2018). **PARÁGRAFO ÚNICO** Se deixar a COMPRADORA de pagar, na data de seu vencimento, a parcela do saldo do preço indicado na letra "b" supra, e notificada por carta enviada através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos não purgar a sua mora no prazo de 15 (quinze) dias contados de sua intimação, a presente promessa rescindir-se-á de pleno direito, independentemente de qualquer outro aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, perdendo, nessa hipótese, a COMPRADORA a favor da VENDEDORA, como pena convencional irredutível e livremente estabelecida entre as partes, o valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor do contrato, sem direito a indenização ou retenção por eventuais benfeitorias introduzidas no imóvel, que a ele serão incorporadas para todos os fins e efeitos de direito, ficando, ainda, a COMPRADORA obrigada a demitir-se da posse em que porventura estiver investida no imóvel, sob pena de ser considerada esbulhadora. 4º) No prazo de até 5 (cinco) dias antes da outorga da Escritura de Venda e Compra do imóvel, a VENDEDORA obriga-se a apresentar para a COMPRADORA, no endereço de sua sede, indicado no preâmbulo do presente contrato, de forma a comprovar que a presente transação está sendo feita livre e desimpedida de quaisquer riscos, os seguintes documentos: a) - certidão atualizada de propriedade e negativa de Ônus e alienações do imóvel, com a filiação vintenária de seus títulos de domínio, fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente; b) - certidão negativa de ações, inclusive regime de recuperação (anterior concordata) e falências, expedida por todos os distribuidores de feitos cíveis e de executivos fiscais (processos extintos e em andamento) desta Capital e da Comarca de Manaus-AM, inclusive da Justiça Federal, abrangendo um período de 10 (dez) anos anteriores a presente data, em nome dela VENDEDORA; c) - certidão negativa de protestos, abrangendo um período de 05 (cinco) anos anteriores a presente data,

CONTINUA NA FOLHA Nº

335

FOLHA Nº
13MATRÍCULA Nº
334STANLEY QUEROZ FORTES
OFICIAL4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº2 - REGISTRO GERALCOMARCA DE MANAUS
ESTADO DO AMAPÁ

expedida pelos 10 (dez) Tabelionatos de Protestos desta Capital e da Comarca de Manaus-AM em nome dela VENDEDORA, d) - certidão negativa de impostos e taxas municipais incidentes sobre o imóvel objeto do instrumento; e) - certidões negativas de tributos mobiliários expedidas pela Prefeitura do Município e pela Secretaria do Estado da sede da situação dos imóvel e da sede da VENDEDORA nos Últimos 5 (cinco) anos; f) - carnê de lançamento do IPTU do exercício vigente à época da lavratura da escritura, incidente sobre o imóvel objeto desta matrícula, com as parcelas vencidas devidamente quitadas; g) - certidão negativa de Reclamações Trabalhistas, expedida em nome dela VENDEDORA na Comarca desta Capital e de Manaus-AM, abrangendo um período de 10 (dez) anos anteriores a presente data; h) - certidão negativa de débitos expedida pelo INSS (CND/INSS) expedida em nome da VENDEDORA, com validade até a data da lavratura da escritura definitiva; i) - certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da União (CND/RFB-PGFN), expedida pelo Ministério da Fazenda, em nome da VENDEDORA, com validade até a data da Lavratura da escritura definitiva; j) - cópia autenticada do Contrato de Locação e eventuais outros - tais como: adiantamentos, renovações, cessões etc. - que tenham sido celebrados em sua decorrência, por força do qual a imóvel negociado foi tocado; j.1.) carta assinada pela locatária do imóvel, com firma reconhecida, através da qual ela renuncie ao direito de preferência para a aquisição do imóvel, que lhe é assegurado pelos artigos 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, acompanhada de cópia autenticada de seus contratos sociais e posteriores alterações. k) - cópias autenticadas do Estatuto Social, Ata de AGE e demais documentos societários que comprovem a legítima representação da VENDEDORA, acompanhada de cópias autenticadas das Cédulas de Identidade (RG), Cartão de Cadastro de Pessoas Físicas (CPF/MF) de seus administradores; l) - cópias autenticadas dos 3 (três) Últimos comprovantes de pagamento das contas de luz, água, esgoto, gás e telefone. 5ª) Todas as despesas com a obtenção das certidões mencionada na cláusula 3ª (terceira) acima serão suportadas pela VENDEDORA, ficando esclarecido que relativamente a eventuais demandas denunciadas nas certidões fornecidas pelos distribuidores de feitos, deverá ser esclarecido pela VENDEDORA, no mesmo prazo indicado na cláusula 3ª (terceira) acima, o objeto e pé em que se encontram as referidas demandas, fazendo-se essa comprovação através de certidão expedida pelo Cartório perante o qual tais demandas estão ou estiveram em curso. 6ª) Se da documentação aludida nas cláusulas 4ª (quarta) e/ou 5ª (quinta) acima ficar evidenciado fato juridicamente válido, que ponha em risco a segurança ou a validade da presente transação, a COMPRADORA ficará com as seguintes opções: a) - considerar o presente compromisso rescindido de pleno direito, recebendo incontinentemente da VENDEDORA a importância a ela paga, acrescida de uma multa irredutível de 10% (dez por cento); ou b) - se a COMPRADORA preferir, e isto for possível, poderão prosseguir na transação, depois de sanada a irregularidade, ficando, nessa hipótese, suspenso o pagamento do saldo do preço ora contratado. 7) A COMPRADORA entra na posse indireta do imóvel objetivado no ato do contrato, sub-rogando-se em todos os direitos e obrigações da

CONTINUA NO VERSO



FORMA Nº
13V
VERSO

MATRICULA Nº
334

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

VENDEDORA no Contrato de Locação, mencionado no instrumento. 8º) Todas as despesas com o presente instrumento e com a escritura de venda e compra do imóvel, que deverá ser outorgada à COMPRADORA, ou para quem ela indicar por escrito, no prazo de até 4 (quatro) meses contados de sua solicitação por escrito a VENDEDORA, correrão por conta dela COMPRADORA. 9º) O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretroativo, vedado o direito de arrependimento, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título, ficando, desde já, autorizados e requeridos todos os registros e/ou averbações que se façam necessários na Circunscrição imobiliária competente. 10º) Nenhuma omissão ou demora no exercício de qualquer direito, faculdade, obrigação ou recurso, oriundos do contrato, será considerado como desistência, concordância ou renúncia destes, mas sim mera liberalidade das partes, em nada prejudicando, ou alterando, o estabelecido nas diversas cláusulas do contrato. 11º) Declaram as partes, expressamente, que não houve intermediação na transação, tendo elas negociado diretamente entre si. 12) A VENDEDORA declara: a) que desconhece qualquer contaminação no imóvel por Materiais Prejudiciais, bem como a existência de lançamento, escoamento ou emissão de quaisquer Materiais Prejudiciais no, sobre, sob ou a partir do imóvel, e, ainda, declara desconhecer que a qualquer tempo tenha sido despejado Material Prejudicial em qualquer quantia, volume ou porção no, sobre ou sob o imóvel; b) que desconhece qualquer dano ou defeito nas cisternas de água para uso e consumo de pessoas humanas; c) que não tem conhecimento qualquer contaminação ambiental no imóvel, incluindo contaminação do solo e lençóis freáticos, emissão gasosa ou contaminação da água acima dos padrões aplicáveis; d) que não tem ciência de envolvimento em prática inadequada de manuseio, armazenamento, transporte ou disposição final de resíduos ou subprodutos prejudiciais, bem como que não tem conhecimento de (a) procedimentos ou investigações governamentais relativos ou contra ela VENDEDORA, decorrentes de, ou relacionados a assuntos ambientais, pendentes perante qualquer foro, tribunal ou órgão governamental; (b) citações, intimações, diretivas, ordens ou notificações de violação real ou potencial de qualquer exigência legal relativa ou contra a VENDEDORA com relação a assuntos ambientais; ou (c) ônus decorrentes ou relacionados a assuntos ambientais, ou quaisquer ações governamentais que resultem na imposição de qualquer ônus sobre o imóvel objeto do contrato; e) que também não tem ciência de condições ou circunstâncias, nem atos ou omissões no, ou afetando o imóvel, que se poderia razoavelmente esperar que resultassem em qualquer investigação, reclamação, processo, procedimento arbitral ou regulatório alegando prejuízo, dano ou descumprimento de qualquer lei ou regulamento ambiental, ou que exijam medidas sancionatórias ou de limpeza pela VENDEDORA de quaisquer condições ambientais. 13) Para eventuais demandas que emanarem do instrumento, elegem as partes o foro desta Capital, com expressa renúncia de qualquer outro que tenham ou venham a ter, por mais privilegiado que seja. Emolumentos: R\$ 12.200,00 (doze mil e duzentos reais); Resolução Nº 12/2005: R\$ 1.220,00 (um mil,

COMPLETADA NA FORMA Nº



FICHA 14

MATRÍCULA Nº
334STANLEY QUEIROZ FORTES
OFICIAL4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALCOMARCA DE MANAUS
ESTADO DO AMAZONAS

duzentos e vinte reais), Recibo Nº 38.140, Lei Nº 2.751/2002. Prenotação nº 61.878, folhas 123 do Livro 1-N. Manaus, 04 de Julho de 2008.

Oficial

Stanley Queiroz Fortes

Tânia de Fátima de Souza Flores
SUBSTITUTA LEGAL

R.25 - 334 - PENHORA: Nos termos da Certidão da Penhora, passada na cidade de São Paulo-SP., aos 05 de agosto de 2008, assinada pela Escrivã Diretora, Tânia de Angelis Carnahyba, do Cartório do 3º Ofício Cível Central da Capital da Comarca de São Paulo - SP., em que certifica sobre os autos de nº 583.00.2007.242807-0, referente a ação de Execução de Título Extrajudicial, distribuídos em 24/10/2007, tendo como REQUERIDA: ALIANÇA NAVEGAÇÃO E LOGÍSTICA LTDA, CNPJ nº 02.427.026/0001-46, com endereço à Rua Verbo Divino, 1547 - 12º Andar - Chácara Santo Antonio - São Paulo - SP; contra GRADIENTE ELETRÔNICA S/A, inscrita no CNPJ/MF nº 43.185.362/0019-36, com endereço na Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco A - Vila Olímpia e EUGÊNIO EMÍLIO STAUB, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da C.I.R.G nº 2.177.231 e CPF nº 011.487.888-91, residente na Rua Gália, 326 - Cidade Jardim, que o imóvel objeto desta matrícula, prometido vender a HERS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, foi **PENHORADO**, bem com as construções averbadas na matrícula. Referendando o valor da causa de R\$2.729.088,10 (dois milhões, setecentos e vinte e nove mil, oitenta e oito reais e dez centavos). Prenotação nº 62.160, em data de 08 de agosto de 2008, às folhas 133 do livro 1-N. Manaus, 28 de agosto de 2008.

Oficial

Mara de Fátima de Souza Flores
SUBSTITUTA LEGAL

AV.26 - 334 - LOCAÇÃO: Nos termos: a) do Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel não Residencial, acompanhado do Anexo 1 - Termo de Vistoria, passado na cidade de São Paulo (SP), aos 07 de abril de 2008, em 2 vias uma das quais fica arquivada; b) do Ofício nº 8389-SPR/CGPRI/COPEA, datado de 24 de setembro de 2008, assinado pelo Superintendente Adjunto de Projetos, em exercício, Paulo Sérgio Benzecry Cal, da Superintendência da Zona Franca de Manaus, consta que, o imóvel objeto desta matrícula, acrescido das construções nele existente, foi prometido vender a HERS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, conforme Averbação AV.24-334, ora locado pela LOCADORA: GRADIENTE ELETRÔNICA S/A, empresa com sede nesta cidade, na Rua Javari, nº 1.155, inscrita no CNPJ nº 43.185.362/0001-07, com Estatuto Social consolidado em 27/02/2007, conforme AGE arquivada sob o nº 307708, em sessão de 14/03/2007, na JUCEA, representada por seus Diretores, Nelson de Sampaio Bastos e Richard Jesse Staub; à LOCATÁRIA: MOTO HONDA DA AMAZÔNIA LTDA, empresa com sede

CONTINUA NO VERSO

14V

334

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

nesta cidade, na Rua Juruá, nº 160 - Distrito Industrial, inscrita no CNPJ/MF nº 04.337.168/0001-48, com Contrato Social e última alteração consolidada arquivada na Junta Comercial do Estado do Amazonas - JUCEA, sob o nº 319720, em sessão de 29/10/2007, representada, por seu Diretor Presidente, SHO MINEKAWA, japonês, casado sob o regime da lei japonesa, industrial, portador da cédula de identidade para estrangeiro RNE número V496128-L, órgão emissor DELEMIG/SP e inscrito no CPF sob o número 232.688.448-55, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; As partes contratadas mutuamente, aceitam, outorgam e, por si e seus sucessores, obrigam-se a fielmente cumprir e respeitar o que segue: A LOCADORA, na qualidade de proprietária e legítima possuidora do imóvel objeto desta matrícula, consistente num Lote de Terras com a área total de 116.472,78 m², acrescido das construções nele existentes, cadastrado sob os nºs 13300138310400010 (Matrícula nº 126931) e 13300138310400020 (Matrícula nº 126932) na Prefeitura Municipal de Manaus, Estado do Amazonas, com lançamento de área de terreno de 134.576,00m² e área de construção de 31.011,24m², loca-o *ad corpus*, como de fato e na verdade locado tem, a LOCATÁRIA, mediante as cláusulas, termos e condições adiante pactuados: O prazo de locação ora ajustado é o de 10 (dez) anos, com início em 07/04/2008 e término em 07/04/2018, data esta em que a LOCATÁRIA obriga-se a restituir à LOCADORA o imóvel locado, completamente livre e desocupado de objetos e pessoas. O aluguel mensal fixado no instrumento é o de R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais) por mês. A partir do término do segundo ano de locação, inclusive, o aluguel mensal certo e ajustado será pago corrigido, automática e anualmente - ou na menor periodicidade permitida pela legislação então vigente, de acordo com a variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado pela Fundação Getúlio Vargas (IGPM/FGV), tomando-se por base a variação do mês de abril/2009 e acumulando-a até aquela verificada no mês de março de cada ano subsequente, e, na falta ou extinção deste, pelo Índice de Preços ao Consumidor, apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo (IPC/FIPE/USP) ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, apurado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-DI/FGV), nessa ordem. O aluguel mensal deverá ser pago até o dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencido, ainda que proporcional aos dias de utilização do imóvel locado, por meio de depósito bancário a ser efetuado na Conta-Corrente nº 105074-4, de titularidade da LOCADORA, mantida junto ao Banco UNIBANCO, Agência nº 0352, valendo o comprovante de depósito como recibo de pagamento da quantia nele estampada. Fica expressamente convencionado entre as partes contratantes que a quitação do aluguel mensal não elide débitos anteriores porventura existentes, não se aplicando, portanto, a regra inserta no artigo 322, do Código Civil Brasileiro em vigor. Além do aluguel de que trata a cláusula anterior, todas as demais despesas que, a partir da data de assinatura do instrumento, ou seja, após a data de imissão na posse do imóvel pela LOCATÁRIA, recaiam sobre o imóvel locado, tais como, exemplificativamente, consumo de água, luz, gás, telefone, tributos (impostos, taxas e contribuições) municipais, estaduais ou federais, inclusive as relativas ao seguro do imóvel locado, correrão por conta, total e exclusiva, da LOCATÁRIA, que se obriga a pagá-las, de maneira pontual, diretamente às respectivas concessionárias, aos órgãos encarregados de sua cobrança, ou, ainda, a quem a LOCADORA, por escrito, vier a determinar, cabendo a ela, LOCADORA, o direito de exigir a exibição dos comprovantes dos pagamentos efetuados. Se a LOCATÁRIA não pagar, pontualmente, o aluguel mensal acordado na cláusula

CONTINUA NA FOLHA Nº



FOLHA 15

MATRÍCULA Nº
334STANLEY QUEIROZ FORTES
(SPECIAL)4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALCOMARCA DE MANAUS
ESTADO DO AMAPÁ

do contrato e os encargos mencionados neste item, ficará sujeita às seguintes penalidades, sem prejuízo da LOCADORA dar por rescindida a locação, a saber: a) no que se refere ao aluguel, à multa moratória no valor de 10% (dez por cento), acrescida dos juros de 1% ao mês e da correção monetária do valor do débito, de acordo com o IGP-M, da Fundação Getúlio Vargas, contados aqueles e calculados este dia-a-dia; e, b) relativamente aos outros encargos, às multas e demais penalidades previstas nos respectivos avisos, respondendo, ainda, pelos eventuais prejuízos que sua mora venha causar à LOCADORA. Em nenhuma hipótese, a eventual tolerância da LOCADORA no que tange a simples atrasos das obrigações assumidas pela LOCATÁRIA no instrumento, especialmente no que se refere ao pagamento do aluguel e demais encargos ajustados, constituirá novação do contrato; A LOCADORA assume a integral responsabilidade por eventuais débitos tributários e passivos ambientais que venham a ser apurados, conhecidos e cobrados pelos órgãos públicos competentes, a qualquer tempo e relativos ao imóvel ora locado, anteriores à presente data. A LOCATÁRIA obriga-se a entregar à LOCADORA, tão logo quanto possível, no endereço indicado no preâmbulo do Instrumento, qualquer correspondência, aviso, notificação/intimação dos Poderes Públicos, ou de terceiros em geral, que vierem a ser enviados para o endereço do imóvel objeto da locação, sob pena de, não o fazendo, responder por todas as penalidades que seu atraso e/ou retenção ocasionarem à LOCADORA. A LOCATÁRIA não poderá ceder ou transferir o contrato - nem sublocar ou emprestar, no todo ou em parte, o imóvel locado - durante o prazo de sua vigência, que terminará com a efetiva entrega das chaves, sem o consentimento, prévio e por escrito, da LOCADORA, ou de seu representante legal, salvo para empresas controladas, controladoras, coligadas ou sob a administração comum, existentes ou que venham a ser constituídas, desde que a LOCATÁRIA comunique a LOCADORA e, fique integral e solidariamente responsável com tais empresas, por todas as obrigações oriundas do instrumento. A LOCATÁRIA recebe o imóvel no estado em que se encontra no momento, de seu pleno e integral conhecimento, conforme o Termo de Vistoria (ANEXO 1) assinado pelas partes contratantes, devendo restituí-lo completamente livre e desocupado de objetos e pessoas, ressalvado o disposto na Cláusula 2ª; A LOCATÁRIA deverá facultar à LOCADORA, sempre que esta entender necessário ou conveniente, o exame ou a vistoria do imóvel ora locado, em dias úteis entre as 8:00h e 18:00h, mediante aviso prévio dado à LOCATÁRIA, com a antecedência mínima de 24:00h, a qual não poderá a isso se opor; A LOCADORA autoriza, desde já, a LOCATÁRIA a realizar, às suas expensas, todas e quaisquer obras, reformas e construções necessárias à instalação de seu PÁTIO INDUSTRIAL na área locada, devendo, para tanto, obedecer às normas pertinentes, inclusive obtendo o "habite-se" e a CND/INSS relativa a obra, devidamente averbados na matrícula. Para os fins do disposto na cláusula, a LOCATÁRIA obriga-se a comunicar a LOCADORA indicando as obras, reformas e construções a serem realizadas, e, a LOCADORA, por sua vez, compromete-se a assinar as plantas que serão apresentadas aos órgãos públicos competentes, a fornecer todos os documentos necessários que porventura sejam exigidos pelos referidos órgãos, bem como a cumprir quaisquer outras exigências formuladas pelos poderes públicos necessárias à instalação do PÁTIO INDUSTRIAL da LOCATÁRIA. Todas as construções, benfeitorias e acessões, de qualquer natureza, introduzidas no imóvel pela LOCATÁRIA e às suas expensas, sobretudo aquelas previstas no *coput* da Cláusula, considerar-se-ão a ele incorporadas. A LOCATÁRIA, salvo obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as demais, às suas custas, devendo trazer o imóvel locado livre e

CONTINUA NO VERSO

78

15v^a

VERSO

334 FOLIA Nº

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

desimpedido de pessoas e coisas, em perfeitas condições de higiene e limpeza, tal como o está recebendo, para assim o restituir quando findo ou rescindido o contrato, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, acréscimos ou modificações feitas, as quais, desde logo serão incorporadas ao imóvel que, de qualquer maneira, deverá ser reposto em seu estado original, caso assim queira a **LOCADORA**. Por atos, fatos ou omissões que a **LOCATÁRIA** der causa, obriga-se ela a atender todas as exigências dos Poderes Públicos que venham a ser feitas durante o prazo em que o imóvel objetivado estiver sob sua posse direta. Por atos, fatos ou omissões que a **LOCATÁRIA** der causa, é de exclusiva responsabilidade da **LOCATÁRIA** satisfazer todas as exigências dos poderes públicos para a adaptação e ou utilização do imóvel aos fins por ela pretendidos, sem qualquer ônus para a **LOCADORA**, declarando a **LOCATÁRIA**, expressamente, que antes de firmar o contrato, já se inteirou das possibilidades, das necessidades e da viabilidade para utilização do imóvel às suas atividades e instalações, razão porque será ela a única responsável pela obtenção de alvará para a execução de eventual reforma, obra ou construção no imóvel, bem como do consequente "habite-se" e da competente licença de funcionamento do seu estabelecimento, não podendo, pois, alegar, como causa de rescisão, qualquer impedimento futuro que eventualmente possa surgir. No caso de o imóvel ser colocado à venda, a **LOCATÁRIA** deverá permitir aos interessados na sua compra que o visitem, em dias úteis entre as 8:00h e 18:00h, mediante aviso prévio dado à **LOCATÁRIA**, com a antecedência mínima de 24:00h, a qual não poderá a isso se opor. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos, ou, ainda, dação em pagamento, a **LOCATÁRIA**, em igualdade de condições com terceiros, terá preferência para adquirir o imóvel, mediante notificação da **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** do seu interesse em alienar o imóvel. A notificação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, o local e o horário em que possa ser examinada a documentação pertinente. O direito de preferência caducará se a **LOCATÁRIA** não manifestar, formalmente e por escrito, sua assentação à proposta, no prazo, máximo, de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da respectiva notificação, observada a legislação pertinente, obrigando-se o adquirente a respeitar integralmente todas as cláusulas e condições definidas no instrumento. O contrato será integralmente respeitado e manterá sua vigência na hipótese do imóvel ser alienado para terceiros. Para a plena eficácia das normas previstas nos artigos 8º e 33, da Lei nº 4.245/91, combinados com o artigo 167, inciso I, item 3, e inciso II, item 16, da Lei de Registros Públicos, fica a **LOCATÁRIA** autorizada a efetuar o registro e a averbação do contrato na matrícula do imóvel, devendo proceder com o cancelamento desses atos quando da rescisão da locação ora ajustada, às suas exclusivas expensas, comprometendo-se a **LOCADORA**, a apresentar e assinar todos os documentos e aditamentos necessários para tanto, que venham a ser exigidos pelo Cartório de Registro de Imóveis competente. Se, por impossibilidade de registro do instrumento na correspondente matrícula por culpa exclusiva da **LOCADORA**, o imóvel ora locado for alienado, adjudicado ou arrematado por terceiro, nas hipóteses cumulativas de a **LOCATÁRIA** ser preterida em seu direito de preferência, e, o adquirente não respeitar a locação em curso, pleiteando a retomada do mesmo, g, a **LOCATÁRIA** for condenada judicialmente a devolvê-la, a **LOCADORA** incidirá no pagamento de uma indenização pré-fixada, a título de perdas e danos, correspondente ao valor de 07 (sete) aluguéis. A **LOCATÁRIA** não poderá praticar e deverá proibir a prática, dentro dos limites do imóvel, de jogos de azar, leilões e atos contrários aos bons costumes e à ordem

CONTINUA NA FOLHA Nº

88

FIDUCIAR

MATRÍCULA Nº

334

STANLEY QUEIROZ FORTES
OFICIAL4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALCOMARCA DE MANAUS
ESTADO DO AMAZONAS

pública. O contrato, considerado ~~se é rescindido de pleno direito~~ nas hipóteses previstas em lei, e especialmente, em razão de infração de quaisquer de suas cláusulas, sem prejuízo da incidência da multa aqui prevista, bem como das demais cominações legais - incluindo-se aí as perdas e danos que a parte inocente vier a sofrer. Fica estipulada a multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes à época do evento, na qual incorrerá a parte que violar qualquer cláusula contratual ou disposição legal. Esta penalidade deverá ser paga pela parte infratora à parte considerada inocente, de forma integral, independentemente do tempo transcorrido da locação, observado o disposto no artigo 4º, da Lei nº 8.245/91. A multa convencionada no parágrafo acima não será aplicada nos casos em que houver penalidade específica. Nos termos do artigo 4º, da Lei nº 8.245/91, a **LOCADORA** não poderá reaver o imóvel durante o prazo contratual, salvo nas hipóteses em que a **LOCATÁRIA** der causa à rescisão do instrumento. Todavia, na hipótese da **LOCADORA** ter praticado atos de sua iniciativa ou omitido fatos de seu conhecimento, de natureza ambiental, que não tenham fundamento ou apoio legal, que dêem causa à rescisão antecipada do Instrumento que impeçam a continuidade da locação ora ajustada, ficará sujeita ao pagamento da mesma quantia estipulada no Parágrafo 1º, da Cláusula 11. As partes, desde já, acordam que a indenização mencionada no parágrafo anterior não é excessiva, sendo devida por inteiro qualquer que seja o prazo transcorrido da locação ora ajustada. No caso de desapropriação ou interdição total, administrativa ou judicial, do imóvel, pelo poder público, o contrato ficará automaticamente rescindido sem ônus ou penalidades às partes contratantes. Se, entretanto, a desapropriação for parcial, poderá a **LOCATÁRIA** optar pela continuidade da locação, reduzindo-se, proporcionalmente, o valor do aluguel mensal, ressalvado às partes contratantes o direito de pleitear do poder expropriante as indenizações que julgarem cabíveis e devidas. A **LOCATÁRIA** obriga-se a contratar um seguro e arcar com o valor do prêmio e das demais despesas a ele relativas, seguro esse que garanta o imóvel e suas benfeitorias contra riscos de incêndio e/ou explosão pelo valor R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais), e que deverá ser contratado junto a uma companhia seguradora idônea, tendo como beneficiária ela **LOCADORA**. A contratação do seguro acima aludido deverá ser comprovada, expressamente, pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, até 30 (trinta) dias após a data de assinatura do instrumento. Obriga-se, ainda, a **LOCATÁRIA**, até 15 (quinze) dias antes do vencimento da apólice vincenda, a renovar o prazo da apólice do seguro tratado, de modo que o imóvel objetivado permaneça coberto pelo seguro contratado durante todo o tempo que perdurar a locação. A renovação do seguro deverá ser realizada pelo valor indicado no *caput* da cláusula, de acordo com o valor da avaliação que vier a ser feita pela companhia seguradora. Fica a **LOCATÁRIA** obrigada, também, a respeitar as cláusulas e condições da apólice do seguro contratado. Caso a **LOCATÁRIA** assim não o fizer e, na hipótese de não ocorrer o pagamento pela companhia seguradora da indenização devida em caso de sinistro, em razão de descumprimento das cláusulas do mencionado contrato de seguro pela **LOCATÁRIA**, fica a mesma obrigada a indenizar a **LOCADORA** às suas próprias expensas, sem prejuízo do pagamento da multa contratual prevista no Parágrafo 1º, da Cláusula 11ª, ressalvado o disposto na Cláusula abaixo. Na hipótese de ocorrer, durante a locação, sinistro que, por sua vez, impeça a regular continuidade da locação ora ajustada, o contrato será suspenso pelo prazo necessário às obras de reconstrução, que deverão ser executadas pela **LOCATÁRIA**. A **LOCATÁRIA** será responsável pela reconstrução do imóvel, sendo certo que essa mesma reconstrução deverá se iniciar no prazo de até 30 (trinta) dias, contados do sinistro. Imediatamente após a ocorrência

CONTINUA NO VERSO

18V Nº

VERSO

334 ULX Nº

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

do imóvel e durante a realização das obras de reconstrução, a **LOCATÁRIA** ficará isenta do pagamento de valor a título de aluguel, proporcional à área inutilizada. Caso a **LOCATÁRIA** não cumpra o que se obrigou na cláusula, ficará configurada infração contratual absoluta, ensejadora da rescisão do instrumento. O imóvel destina-se exclusivamente a fins não-residenciais - desenvolvimento das atividades exercidas pela **LOCATÁRIA**, detalhadas no contrato social atualmente - não podendo ser mudada a sua finalidade específica, sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, da **LOCADORA**. Caberá à **LOCATÁRIA**, sob sua responsabilidade e risco exclusivos, a obtenção das licenças e autorizações necessárias à utilização do imóvel, observado o disposto na Cláusula 8ª. Quaisquer citações, intimações ou notificações entre as partes far-se-ão mediante correspondência, com aviso de recebimento, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil. Referidas citações, intimações ou notificações deverão ser encaminhadas para os endereços de correspondência indicados no preâmbulo do instrumento. Em caso de alteração dos endereços indicados no preâmbulo do instrumento, as partes contratantes deverão comunicar tal fato imediatamente, sob pena de reputarem-se válidas eventuais citações, intimações ou notificações feitas para os endereços apontados no instrumento. Tudo quanto for devido em razão do contrato, e que não comporte o processo de execução, será cobrado por meio da ação judicial competente, ficando a cargo da parte culpada, além do principal, as despesas judiciais, extrajudiciais e os honorários pagos pela parte inocente ao advogado constituído para a defesa de seus direitos, desde já prefixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa. Correrão por conta exclusiva da **LOCATÁRIA** as despesas de registro do contrato perante os Cartórios competentes. A locação é realizada sem a indicação de qualquer das modalidades de garantia estabelecidas na Lei 8245/1991. A locação é regida pela Lei nº 8.245/91 e, no que for aplicável, pelo Código Civil Brasileiro. Declaram as partes, expressamente, que não houve intermediação na transação, tendo elas negociado diretamente entre si. As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões oriundas do contrato, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais especialmente privilegiado que seja. Ficando a Locadora e a Locatária obrigadas a cumprirem com todas as cláusulas e condições estipuladas no já mencionado contrato. Emolumentos: R\$ 12.200,00 (doze mil e duzentos reais); Resolução Nº 12/2005: R\$ 1.220,00 (um mil, duzentos e vinte reais); Recibo Nº 40.054, Lei Nº 2.751/2002 e Lei Estadual nº 3.257/2008 - FUNDPAM R\$ 610,00 (seiscentos e dez reais). Prenotação nº 63.792, folhas 187, Livro 1-N. Manaus, 16 de outubro de 2007.

Oficial

Stanley Queiroz Fortes

AV-27- 334 - **DISTRATO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA:** Nos termos do Instrumento Particular de Distrato de Contrato de Promessa de Venda e Compra, passado na cidade de São Paulo - SP., aos 09 de outubro de 2008, em duas vias uma das quais fica arquivada nesta serventia, consta que: A **PROMITENTE VENDEDORA: GRADIENTE ELETRÔNICA S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 43.183.362/0001-07, com sede nesta cidade, na Rua Javari, no. 1151, autorizada pela Ata de Reunião do Conselho de Administração datada de 23/06/2008, arquivada na

CONTINUA NA FICHA Nº

FOLHA 17

MATEUS Nº 334

STANLEY GUEHSE FORTES
OFICIAL4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALCOMARCA DE MANAUS
ESTADO DO AMAPÁ

Junta Comercial do Estado do Amazonas - JUCEA sob o nº 332841, representada nos termos do seu Estatuto Social consolidado em 27/02/2008, conforme AGE arquivada sob nº 307708, em sessão de 14/03/2007, na mesma Junta Comercial, por seus Diretores Eugênio Emílio Staub e Richard Jesse Staub; e a **COMPROMISSÁRIA COMPRADORA: HERS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.648.873/0001-80, representada por seus administradores Ricardo Emile Staub, brasileiro, solteiro, administrador, portador da cédula de Identidade RG nº 44.941.107 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 315.167.098-96, e Eugênio Emílio Staub Filho, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 13.051.088-9 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 148.108.828-96, ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; Têm entre si justo e convencionado o seguinte: **Que por força do "Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra", celebrado em 26 de junho de 2008, a vendedora prometeu vender em caráter "ad corpus" para a Compradora, que dela se obrigou a adquirir, o imóvel objeto desta matrícula, com todas as construções nele existentes. Que, pelo instrumento e na melhor forma de direito, resolvem as partes, de comum acordo, DISTRATAR o contrato acima mencionado, objeto da averbação AV.24-334, nesta serventia, como de fato fica distradada aquela avença, retornando as partes ao "status quo ante", razão pela qual a compradora restitui à vendedora o imóvel objeto desta matrícula, no estado em que se encontra, podendo a VENDEDORA: GRADIENTE ELETRÔNICA S/A, já qualificada, dar-lhe o destino que melhor lhe aprouver; A compradora renuncia expressamente à indenizações de qualquer natureza ocasionalmente devidas pelas benfeitorias e modificações eventualmente introduzidas no imóvel, benfeitorias e modificações essas que ficam incorporadas ao imóvel, sem direito à retenção. Tendo em vista o distrato ajustado, bem como o fato de a vendedora não ter recebido nenhuma quantia a título do preço ajustado pela aquisição do imóvel, as partes declaram que nada tem a receber uma da outra e dão-se, reciprocamente plena, geral, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais reclamar ou pleitear uma da outra, a qualquer título e sob qualquer pretexto; O instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vedado o direito de arrependimento, obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, ficando desde já, autorizados e requeridos todos os registros e/ou averbações que se façam necessários na Circunscrição Imobiliária competente. Emolumentos: R\$ 122,00 (cento e vinte e dois reais); Resolução Nº 12/2005: R\$ 12,20 (doze reais e vinte centavos); Recibo Nº 40.422, Lei Nº 2.751/2002 e Lei Estadual nº 3.257/2008 - FUNDPAM R\$ 6,10 (seis reais e dez centavos). Prenotação nº 64.160, folhas 200 do Livro 1-N. Manaus, 12 de novembro de 2008.**

Oficial Stanley Guehse Fortes

CONTINUA NO VERSO

STANLEY QUEIROZ FORTES
OFICIAL4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALCOMARCA DE MANAUS
ESTADO DO AMAZONAS

R.30- 334 - TÍTULO: HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU: Forma do Título: Nos termos da CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 20/01149-0, passada na cidade de São Paulo-SP, aos 13 de dezembro de 2010, apresentada nesta serventia em 2 vias, uma das quais fica digitalizada e arquivada, na serventia, consta que, o imóvel objeto desta matrícula, bem como as benfeitorias nele existentes, avaliados em R\$ 23.006.000,00 (vinte e três milhões, seis mil reais), juntamente com outro imóvel matriculado nesta serventia sob o nº 9.198, foram constituídos em Hipoteca Cédular de Primeiro Grau, pela EMIENTE: IGB ELETRÔNICA S/A, inscrita no CNPJ nº 43.185.362/0001-07, com sede nesta cidade na Rua Javari, 1155 - Distrito Industrial, representada por Eugênio Emílio Staub e Richard Jesse Staub; em favor do CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A, sociedade de economia mista, com sede em Brasília - DF., inscrita no CNPJ nº 00.000.000/0001-91, por sua Gerência de Reestruturação de Ativos Operacionais Paulista I, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/4499-70, denominado CREDOR; AVALISTA: EUGÊNIO EMÍLIO STAUB, brasileiro, casado com separação de bens, administrador de empresas, C.I. RG número 2.177.231-SSP-SP, CIC número 011.487.888-91, domiciliado e residente na Rua Gália, nº 326 - Jardim Everest - São Paulo-SP., o ainda como FIEL DEPOSITÁRIO: EUGÊNIO EMÍLIO STAUB, já qualificado; OBRIGAÇÃO ESPECIAL: MANUTENÇÃO DE 20% NA PARTICIPAÇÃO ACIONÁRIA DA CBTD: EUGÊNIO EMÍLIO STAUB - CPF nº 011.487.888-91 e RICHARD JESSE STAUB - CPF nº 456.187.808-44; DADOS DA OPERAÇÃO: VALOR DA OPERAÇÃO R\$ 15.426.436,82 (quinze milhões, quatrocentos e vinte e seis mil e quatrocentos e trinta e seis reais, oitenta e dois centavos), VALOR DO PRINCIPAL DA PRESTAÇÃO: 28 parcelas no valor de R\$ 531.946,10 (quinhentos e trinta e um mil e novecentos e quarenta e seis reais, dez centavos), com vencimentos trimestrais de 01/01/2012 a 01/10/2018; 01 parcela de quitação do saldo devedor remanescente em 01/01/2019; PRAZO: 97 meses; VENCIMENTO: 01/01/2019 VENCIMENTO 1ª PARCELA: 01/01/2012; VENCIMENTO: ÚLTIMA PARCELA: 01/01/2019; ENCARGOS FINANCEIROS: ENCARGOS BÁSICOS: CDI - Certificados de Depósitos Interbancários; Encargos Adicionais: 0,0557% a.m.; Dia 01 de cada mês; Aos primeiro dia do mês de Janeiro de 2019, a emitente, pagara, em moeda corrente nacional, pela Cédula de Crédito Bancário, ao Banco do Brasil S.A., ou à sua ordem, na praça de pagamento indicada na cláusula local do Pagamento descrita na Cédula, a dívida líquida, certa e exigível, correspondente ao valor de R\$ 15.426.436,82 (quinze milhões, quatrocentos e vinte e seis mil e quatrocentos e trinta e seis reais, oitenta e dois centavos), acrescido dos encargos financeiros previstos na Cédula; LEGISLAÇÃO APLICÁVEL: A Cédula de Crédito Bancário é emitida nos termos da Lei 10.931

CONTINUA NO VERSO

88.

FICHA Nº

18V

VERSO

MATRÍCULA Nº

334

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

APLICÁVEL: A Cédula de Crédito Bancário é emitida nos termos da Lei 10.931 de 02/08/2004; **DESTINAÇÃO DO CRÉDITO:** O VALOR especificado no item 2.1 do preâmbulo, da cédula, destinar-se-á única e exclusivamente ao pagamento do saldo devedor das dívidas, valor reconhecido com líquido, certo e exigível, com a intenção de novar, concernente às operações de crédito contratadas anteriormente com o Banco do Brasil S/A, inclusive as dívidas relativas a Adiantamento a Depositantes, tarifas e tributos a seguir indicadas: Origem do Crédito: Contrato de Abertura de Crédito Fixo - Capital de Giro com recursos Captados no Exterior - Contrato nº 40/00213-6 - Saldo - R\$15.198.459,92 - IOF - Saldo R\$227.976,90; **TOTAL DAS DÍVIDAS:** R\$ 15.426.436,82 (quinze milhões, quatrocentos e vinte e seis mil e quatrocentos e trinta e seis reais, oitenta e dois centavos). **ENCARGOS FINANCEIROS** - Sobre os saldos devedores verificados nos dias úteis, na conta vinculada ao instrumento, incidirão encargos básicos à taxa de CDI/Over, na forma percentual ao mês, acrescidos de encargos adicionais de 0,0557% pontos percentuais ao mês "Over", correspondendo este a 0,67% pontos percentuais efetivos ao ano. Referidos encargos serão calculados diariamente, por dia útil, para serem debitados e capitalizados mensalmente no dia definido como data-base para débito dos encargos - indicado no item 2.8 do preâmbulo da Cédula, ou no dia útil imediatamente posterior, se aquele não o for, nas remições - proporcionalmente aos valores remidos -, no vencimento e na liquidação da dívida; Ficando as partes obrigadas a cumprirem com os Parágrafo Primeiro, Segundo e Terceiro da cláusula acima, descritos na Cédula; **SUBSTITUIÇÃO DE ENCARGOS FINANCEIROS:** Em caso de extinção dos encargos básicos descritos na cláusula "ENCARGOS FINANCEIROS", referida cláusula passará a ter a seguinte redação: "ENCARGOS FINANCEIROS" - Os valores lançados na conta vinculada à presente operação, bem como o saldo devedor daí decorrente, sofrerão incidência de encargos básicos, calculados com base na Taxa Referencial (TR), na forma regulamentada pelo Banco Central do Brasil, ou outro índice que legalmente venha a substituí-la. Sobre os valores retro citados, devidamente atualizados pelos respectivos encargos, básicos, incidirão, ainda, encargos adicionais à taxa nominal de 0,798% a.m. pontos percentuais ao mês, calculados por dia corrido, com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 10% a.a. pontos percentuais efetivos ao ano. **Parágrafo Primeiro** - Os encargos definidos no "caput" da Cláusula serão calculados mensalmente, para pagamento integral, juntamente com as parcelas de capital, nas respectivas datas bases, no vencimento e na liquidação da dívida; **Parágrafo Segundo** - Para efeito do disposto na cláusula, considera-se data-base, em cada mês, o dia correspondente ao do vencimento da operação; **Parágrafo Terceiro** - Os encargos básicos e adicionais definidos na Cláusula serão calculados, debitados e exigidos também nas remições, proporcionalmente aos valores remidos"; **TARIFA** - Além dos encargos financeiros pactuados, autorizam o banco do Brasil S/A a

CONTINUA NA FICHA Nº



STANLEY QUEIROZ FORTES
OFICIAL4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALCOMARCA DE MANAUS
ESTADO DO AMAZONAS

debitar em conta de depósitos, a título de remuneração sobre serviços, o valor correspondente às tarifas de Renegociação de Dívidas e demais tarifas aplicáveis à operação, vigentes à época da cobrança, constantes da Tabela de Tarifas - Pessoa Jurídica, que se encontra disponível em qualquer agência do Banco do Brasil S/A., dizendo-se cientes de que tais débitos ser-nos-ão informados mediante aviso de débito e/ou aviso no extrato de conta corrente; IOF - Obrigam-se a pagar o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguros ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários (IOF), de acordo com a legislação em vigor, bem como outros tributos que venham a ser instituídos e tornados exigíveis em razão da operação e desde já autorizam o Banco do Brasil a efetuar o débito em conta de depósitos, dizendo-se cientes de que o valor correspondente será informado mediante aviso de débito e/ou aviso no extrato de conta corrente. **DESPESAS** - Declaram-se cientes de que todas as despesas decorrentes da Cédula, inclusive impostos, taxas, tarifas e seguros, são de responsabilidade deles. **INADIMPLEMENTO**: Em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da obrigação, serão exigidos, a partir do inadimplemento e sobre serão exigidos, os encargos financeiros abaixo, em substituição aos encargos de normalidade pactuados; a) **COMISSÃO DE PERMANÊNCIA** à taxa de mercado do dia do pagamento, nos termos da Resolução 1.129 de 15.05.1986, do Conselho Monetário Nacional; b) **JUROS MORATÓRIOS** à taxa efetiva de 1% ao ano; c) **MULTA** de 2% calculada e exigida nas datas das amortizações, sobre os valores amortizados, e na liquidação final, sobre o saldo devedor da dívida; **Parágrafo Único** - Os encargos referidos nas alíneas "a" e "b" do "caput" da Cláusula serão debitados e capitalizados no último dia de cada mês e na liquidação da dívida inadimplida e serão exigidos juntamente com as amortizações de capital, proporcionalmente aos seus valores nominais, e na liquidação da dívida; **FORMA DE PAGAMENTO**: Sem prejuízo do vencimento retroestipulado e das exigibilidades previstas nas demais cláusulas, inclusive encargos financeiros, obrigam a pagar ao banco do Brasil, o valor contratado, especificado no item 2.1 do preâmbulo, através de 29 prestações trimestrais e consecutivas, correspondentes à parcela de principal, cada uma delas acrescida de encargos financeiros estipulados no item 2.7 da Cédula, da seguinte forma: a) 28 parcelas no valor de R\$ 531.946,10 (quinhentos e trinta e um mil e novecentos e quarenta e seis reais, dez centavos) cada uma, com vencimentos trimestrais de 01/01/2012 a 01/10/2018; b) 01 (uma) parcela de quitação do saldo final do acordo, com vencimento em 01/01/2019; **AUTORIZAÇÃO ESPECIAL - EMITENTE E AVALISTA** - Para o pagamento do total da dívida, inclusive os juros moratórios e compensatórios, encargos financeiros, despesas, multa convencional e demais acessórios decorrentes da celebração do instrumento, na forma e vencimentos especificados nos itens 2.1 a 2.7 da Cédula, autorizam o Banco do Brasil, em

CONTINUA NO VERSO

18.

FOLHA Nº

19V

VERSO

MATRÍCULA Nº

334

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

caráter irrevogável e irrevocabél, a proceder aos pertinentes e necessários lançamentos contábeis a débito da conta corrente especificada, ou qualquer outra conta, inclusive vinculada e poupança, que tenham ou venham a ter junto ao banco do Brasil, obrigam-se a manter, nas épocas próprias, disponibilidade financeira suficiente à acolhida de tais lançamentos, independentemente de aviso ou notificação; Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância que não afetará de forma alguma as datas de seus vencimentos ou as demais cláusulas e condições do título, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora, imputando-se ao pagamento de débito o valor recebido obrigatoriamente na seguinte ordem: multa, juros moratórios, juros remuneratórios, comissão de permanência, outros acessórios debitados, principal vencido e principal vincendo. A quitação da dívida resultante deste título dar-se-á após a liquidação do saldo devedor das parcelas referidas na cláusula Forma de Pagamento antes descrita e dos encargos financeiros estipulados na Cláusula Encargos Financeiros. LOCAL DO PAGAMENTO - As obrigações assumidas na Cédula de Crédito Bancário junto à Agência do Banco do Brasil em que for mantida a conta corrente, praça de pagamento que fica designada como foro da Cédula; Ficando as partes obrigadas a cumprir com todas as cláusulas, parágrafos e condições descritos na Cédula. VENCIMENTO FINAL: Em 01/01/2019. SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS - Nº AE618286-05 - Protocolo 75684 - Livro 2 - Nº 334 - Reg./Av. 30 - Data/Hora de utilização: 28/02/2011 11:55:53 - Emitido por Fátima da Cruz Santos - FUNETJ: R\$0,00 - FUNDPAM: R\$0,00 - Código de segurança: 4120-7F59-C85E-CCB0 (ISENTO - motivo: Procedimento contínuo de origem do R.10-9.198 precedente ao protocolo nº 75684) - Consulte a autenticidade em www.seloam.com.br. Manaus, 28 de fevereiro de 2011.

Oficial *Marie de Fátima de Souza Flores*
SUBSTITUTA LEGAL



AV.31 - 334 - TÍTULO: PRIMEIRO ADITAMENTO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. Forma do Título: Nos termos do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel não Residencial, Celebrado em 07 de abril de 2008, passado na cidade de São Paulo- SP, aos 02 de Janeiro de 2012, em três vias uma das quais fica digitalizada e arquivada na serventia, consta que, o imóvel objeto desta matrícula, acrescido das construções nele existente, conforme Averbação AV.26-334, foi locado pela LOCADORA: IGH ELETRÔNICA S/A, empresa com sede nesta cidade, na Avenida Javari, nº 1.155 - Distrito Industrial, inscrita no CNPJ nº 43.185.362/0001-07, representada por Eugênio Emílio Staub e Moris Arditti; à LOCATÁRIA: MOTO HONDA DA AMAZÔNIA LTDA, empresa com sede nesta cidade, na Rua Juruá, nº 160 - Distrito

CONTINUA NA FOLHA Nº



20

334

STANLEY QUEIROZ FORTES
OFICIAL4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALCOMARCA DE MANAUS
ESTADO DO AMAZONAS

Industrial, inscrita no CNPJ/MF nº 04.337.168/0001-48, representada por Yukihiro Tsurunishi, CONSIDERANDO que: Em 07 de abril de 2008 foi celebrado, entre a LOCADORA e a LOCATÁRIA, Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, o qual se acha em vigor ("Contrato de Locação"); Que, por força do contrato de Locação, a Locadora deu em locação à Locatária o imóvel objeto desta matrícula; Em razão de solicitação da Locadora, e verificado o aumento efetivo do preço de mercado do metro quadrado para imóveis das mesmas características do imóvel, objeto desta matrícula, para justificar, assim, a revisão do valor do aluguel mensal à luz do Art. 18 da Lei 8.245/91, as partes se reuniram e negociaram um novo valor para o aluguel; Além do acima exposto, tendo em vista o tempo de duração da negociação, avençaram as partes que o novo valor deve ser aplicado desde o mês de agosto de 2011. Resolvem as partes, de mútuo acordo e por meio de seus representantes legais, celebrar este Aditamento, o qual se regerá nos termos e condições a seguir descritos; **DO NOVO VALOR DO ALUGUEL.** AS partes resolvem alterar o caput da Cláusula 3º do Contrato de Locação e seu parágrafo primeiro, os quais passarão a vigorar com a seguinte redação: **CLAUSULA 3º** - O aluguel mensal fixado no Instrumento é o de R\$ 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais) por mês fixado mediante consenso entre as partes, e passou a vigorar desde 1º de agosto de 2011; O aluguel mensal certo e ajustado será pago corrigido, automática e anualmente - ou na menor periodicidade permitida pela legislação vigente - de acordo com a variação acumulada do índice Geral de Preços de Mercado, apurado pela Fundação Getúlio Vargas (IGPM/FGV), tomando-se por base a variação do mês de agosto de 2011 e acumulando-se até aquela verificada no mês de julho de cada ano subsequente e, na falta ou extinção deste, pelo índice de Preços ao Consumidor, apurado pela Fundação Instituto Pesquisa Econômicas da Universidade de São Paulo (IPC/FIPE/USP) ou índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, apurado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-DI/FHVP), nessa ordem; **DO REGISTRO DO ADITAMENTO E DE SUA EFICÁCIA:** Esta descrito o item II do próprio aditamento; **POSSIBILIDADE DE NOVA NEGOCIAÇÃO:** Acordam as partes que o valor do aluguel mensal acima descrito permanecerá em vigor e sem quaisquer alterações, a qualquer título, até o mês de abril de 2012, mês no qual as partes poderão iniciar negociação para composição e fixação de novo valor do aluguel, o qual, caso haja consenso entre as partes, somente poderá ser aplicado a partir do mês imediatamente subsequente ao registro do respectivo instrumento de aditamento, segundo o critério descrito no item 2.2 supra do Aditamento. Inexistindo consenso entre as partes o aluguel fixado no caput da Cláusula 3º permanecerá em vigor até a data de reajuste na forma indicada no parágrafo 1º da Cláusula 3º do Contrato de locação celebrado entre as partes, com a redação dada no aditamento; **DISPOSIÇÕES GERAIS.** Descrita no item IV no próprio aditamento. Ficando a Locadora e a Locatária obrigadas a cumprirem com todas as cláusulas, parágrafos e condições estipulados no já mencionado aditamento. **SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS - Nº AN250213-77 - Protocolo 83898 - Livro 2 - Nº 334 - Reg./Av. 31 - Data/Hora de utilização: 22/10/2012 11:44:22 - Emitido por Fátima da Cruz Santos - FUNETJ: R\$1220.00 - FUNDPAM: R\$610.00 - Código de segurança: 6343-BEDÉ-1569-B81A - Consulte a autenticidade em www.sei.iam.com.br. Manaus, 22 de outubro de 2012.**

Oficial

Mara de Fátima de Souza Flores
SUBSTITUTA LEGAL

CONTINUA NO VERSO

FICHA Nº

20V

VERBO

MATRÍCULA Nº

334

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

AV.32 - 334 - TÍTULO: DISTRATO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO: Forma do Título: Nos termos do **DISTRATO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL CELEBRADO EM 07 de abril de 2008**, passado na cidade de São Paulo-SP aos 18 de dezembro de 2012, em 03 vias uma das quais fica digitalizado e arquivado; encaminhado a serventia através da Carta datada de 07 de Janeiro de 2013, assinada pelo Procurador, Aldimar Tavares Thomaz da Moto Honda da Amazonia Ltda. consta que: A **LOCADORA: IGB ELETRÔNICA S/A.**, atual **denominação de GRADIENTE ELETRÔNICA S/A.** pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Javari, nº 1.155 - Distrito Industrial, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.185.362/0001-07, representada por Eugênio Emilio Staub e Moris Ardini, e, a **LOCATÁRIA: MOTO HONDA DA AMAZÔNIA LTDA.** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 04.337.168/0001-48, com sede nesta cidade, na Rua Juruá, nº 160, Distrito Industrial, representada por Issao Mizoguchi. Considerando que: As partes celebraram em 07 de abril de 2008, o contrato de Locação, objeto desta matrícula, o qual se acha em vigor (Contrato de Locação); Que, em 02 de Janeiro de 2012, foi formalizado o Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação, para a revisão do valor locatício, valor fixado em R\$ 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais), devido desde agosto de 2011; A LOCATÁRIA, em 27 de setembro de 2012 notificou a LOCADORA sua intenção em devolver o imóvel, concedendo-lhe aviso prévio de noventa (90) dias contados do recebimento, para devolver o imóvel no dia 1º de Janeiro de 2013. A Locadora, contudo solicitou a LOCATÁRIA que o Contrato tenha término no dia **31 de janeiro de 2013**. Resolvem as partes de mútuo acordo e por meio de seus representantes legais, celebrar o Distrato ao Contrato de Locação de Imóvel Não-Residencial ("Distrato"), o qual se regerá nos termos e condições a seguir descritos. **OBJETO:** Pelo Distrato, Locadora e Locatária resolvem resilar. O imóvel objeto desta matrícula será restituído, no dia 31 de janeiro de 2013, livre de pessoas e coisas, no mesmo estado em que foi recebido, salvo o desgaste pelo uso normal e conforme o indicado no Termo de Vistoria Final. O termo de Vistoria Final será acompanhado por ambas as partes e será assinado no ato da devolução do Imóvel; Fica ajustado entre as partes que qualquer questão relativa à elaboração e assinatura do Termo de Vistoria Final não terá o condão de prorrogar o contrato, ensejar o pagamento de valores a título de locativos e/ou encargos e/ou, ainda, alterar a rescisão pactuada, compelindo as partes somente a adoção das medidas necessárias à restituição do imóvel nos termos da cláusula 1.2 acima. Nada obstante a rescisão ora acordada e a revisão do aluguel pactuada no Primeiro Aditamento, as Partes definem, de mútuo acordo, nova revisão no valor do aluguel e o pagamento do locativo na forma abaixo: A LOCATÁRIA pagará a LOCADORA, novo aluguel mensal equivalente a R\$ 624.662,00 (seiscentos e vinte e quatro mil seiscentos e sessenta e dois reais). Esse valor passa a ser considerado como devido de 1º abril de 2012 até 31 de janeiro de 2013, porém o seu efetivo pagamento ficará sujeito ao disposto no item 1.3.2 do distrato. A LOCATÁRIA pagará a LOCADORA, contra a averbação do Distrato, no Cartório competente o montante de R\$

CONTINUA NA FICHA Nº



FICHA Nº

21

MATRÍCULA Nº

334

STANLEY QUEIROZ FORTES
OFICIAL**4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALCOMARCA DE MANAUS
ESTADO DO AMAZONAS

446.620,00 (quatrocentos e quarenta e seis mil seiscientos e vinte reais), equivalente à diferença entre o aluguel ora pactuado e o valor fixado no Primeiro Aditamento (R\$580.000,00), correspondente aos meses de abril de 2012 a janeiro de 2013 ("Valor da Diferença"), não incidindo sobre o valor correção monetária ou quaisquer outros ônus ou encargos; Quitação e Declaração Recíproca - O cumprimento pelas partes das obrigações assumidas no instrumento de Distrato acarretará, automaticamente, a mais ampla, geral e irrevogável quitação de parte a parte, bem como a declaração de inexistência de nada mais terem a reclamar uma da outra, desobrigando-se mutuamente da exigência de qualquer valor ou indenização, a qualquer título, em virtude do Contrato de Locação ora resiliado, abrangido o Primeiro Aditamento, e do Distrato, valendo o instrumento como título executivo extrajudicial. **DISPOSIÇÕES GERAIS:** Descrita na Cláusula Terceira do próprio distrato. Ficando as partes obrigadas a cumprirem com todas as Cláusulas, parágrafos e condições descritas no Distrato. **SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS - Nº AN255496-58 - Protocolo 84857 - Livro 2 - Nº 334 - Reg./Av. 32 - Data/Hora de utilização: 14/01/2013 17:51:12 - Emitido por Fátima da Cruz Santos - FUNETJ: R\$12.20 - FUNDPAM: R\$6.10 - Código de segurança: 8A36-7DE5-9EF6-8804 - Consulte a autenticidade em www.seloam.com.br. Manaus, 14 de janeiro de 2013.**

Oficial

Stanley Queiroz Fortes

R.33 - 334 - TÍTULO: RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA: Forma do **Título:** Nos termos da Certidão passada na cidade de São Paulo aos 27 de novembro de 2014, assinada digitalmente por Magaly Marques, Escrivã do Cartório da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo Comarca de São Paulo, **PROCESSO DIGITAL nº 1087305-11.2014.8.26.0100; Classe - Assunto:** Cumprimento de Sentença - Recuperação judicial e Falência; **EXEQUENTE:** BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S.A.-BICBANCO; e como **EXECUTADAS:** IGB ELETRÔNICA S/A e outro; **Certificando** "o atendimento a solicitação do **Exequente: BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A, inscrito no CNPJ nº 07.450.604/0001-89, para fins de averbação no registro de imóveis, registro de veículos ou registro de outros bens sujeitos à penhora ou arresto (Artigo 615 A do CPC), que foi distribuída, no dia 10/09/2014, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob o nº 1087305-11.2014.8.26.0100, à 2ª Vara de Falência e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível, em que são partes: BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S.A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.450.604/0001-89 - Exequente(s); e IGB ELETRÔNICA S/A - CNPJ nº 43.185.362/0001-07 e EUGÊNIO EMÍLIO STAUB, inscrito no CPF/MF sob o nº 011.487.888-91 - Executados, cujo valor da causa é R\$37.430.655,06 (TRINTA E SETE MILHÕES, QUATROCENTOS E TRINTA MIL E SEISCENTOS E CINQUENTA E CINCO REAIS E SEIS CENTAVOS)." Encaminhada pelo requerimento passado na**

CONTINUA NO VERSO

8. E

FICHA Nº

21V

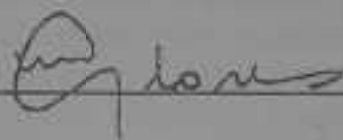
MATRÍCULA Nº

334

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

ciência de São Paulo, aos 19 de janeiro de 2015. Ficando os documentos acima citados digitalizados e arquivados na Serventia. SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAPÁ - Nº AX448351-42 - Protocolo 94286 - Livro 2 - Nº 334 - Reg./Av. 33 - Data/Hora de utilização: 06/03/2015 16:20:53 - Emitido por Fátima da Cruz Santos - FUNETJ: R\$0.00 - FUNDPAM: R\$0.00 - FUNDPGE: R\$0.00 - FARPAM: R\$0.00 - Código de segurança: 0C66-8D71-FDF5-2AAB (ISENTO - motivo: Proc.nº1087305-11.2014.8.26.0100 2ªVara de Falências e Recuperações Judiciais) - Consulte a autenticidade em www.seloam.com.br. Manaus, 06 de março de 2015.

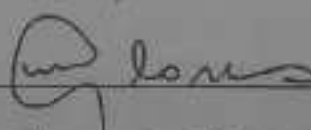
Maria de Fátima de Souza Flores
SUBSTITUTA LEGAL



AV.34-334 - TÍTULO: RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO DO ATO: Forma do Título: Nos termos do Artigo 212 c/c 213, I, "a", da Lei nº6.015/73 (Lei de Registros Públicos), retificamos na presente matrícula o ato constante do Registro R.33-334, que constou de forma equivocada, como sendo Registro, quando na verdade a denominação correta do ato é Averbação logo, é precedido o ato de AV.33-334 e não R.33-334, fato gerador da presente retificação. Ratificando os demais termos não alterados. SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAPÁ - Nº AX450336-31 - Protocolo 94905 - Livro 2 - Nº 334 - Reg./Av. 34 - Data/Hora de utilização: 08/04/2015 16:49:04 - Emitido por Fátima da Cruz Santos - FUNETJ: R\$14.44 - FUNDPAM: R\$7.22 - FUNDPGE: R\$4.33 - FARPAM: R\$8.66 - Código de segurança: AC8B-6BC4-FAC9-CFC4 - Consulte a autenticidade em www.seloam.com.br. Manaus, 08 de abril de 2015.

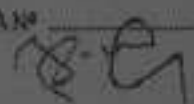
Oficial

Maria de Fátima de Souza Flores
SUBSTITUTA LEGAL



R.35 - 334 - TÍTULO: PENHORA: Forma do Título: Nos termos do Termo de Penhora de Imóvel, datado de 28 de Outubro de 2016, e da Certidão de Registro de Penhora datada de 28 de Outubro de 2016, assinados por Elizabeth de Oliveira Dantas, Diretora de Secretaria Substituta do Fórum Des. Milton Sebastião Barbosa e Palácio da Justiça - Quarta Vara Cível de Brasília - DF, nos Autos da Ação Cumprimento de sentença, Processo 2008.01.1.049153-9, movida por RENATO BARRETO DOS SANTOS, em desfavor de CELULAR PAULISTA TELECOMUNICACOES LTDA EPP, e GRADIENTE ELETRONICA SA, ora denominada IGB ELETRONICA SA, encaminhados através do Requerimento datado de 17 de novembro de 2016, assinado por Luiz Eduardo Monteiro de Menezes - OAB/DF 36.952, simultaneamente digitalizados e arquivados na serventia, consta que, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO. SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE

CONTINUA NA FICHA Nº



FICHA Nº

22

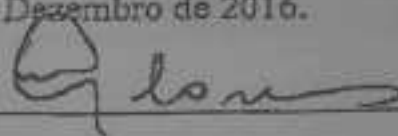
MATRÍCULA Nº

334

STANLEY QUEIROZ FORTES
OFICIAL4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERALCOMARCA DE MANAUS
ESTADO DO AMAZONAS

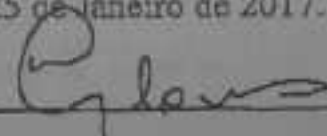
JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS - Nº
REGIMV004176AFYMA90AHGGJC02 - Protocolo 103388 - Livro 2 - Nº 334 -
Reg./Av. 35 - Data/Hora de utilização: 20/12/2016 16:39:18 - Emitido por Stanley
Queiroz Fortes Junior - FUNETJ: R\$48.83 - FUNDPAM: R\$24.41 - FUNDPGE:
R\$14.65 - FARPAM: R\$29.30 - Consulte a autenticidade em
cidadao.portalseoam.com.br. Manaus, 20 de Dezembro de 2016.

Oficial *Maria de Fátima de Souza Flores*
SUBSTITUTA LEGAL



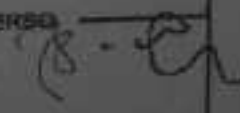
AV.36-334 - TÍTULO: INDISPONIBILIDADE JUDICIAL: Forma do Título: Nos
termos do Requerimento datado de 20 de Janeiro de 2017, da Requerente: IGB
ELETRÔNICA S.A., pelo qual requer averbação na presente Matrícula de
Indisponibilidade Judicial, para constar que o imóvel objeto desta Matrícula encontra-se
indisponível, conforme decisão judicial oriunda do Processo Judicial nº 37374-
11.2016.4.01.3400 e 52043-69.2016.4.01.3400, ambos em trâmite perante a 10ª Vara
Federal da Seção Judiciária do Distrito Federal, cujo Excelentíssimo Magistrado
determinou a indisponibilidade do bem para fins de garantia judicial até 31/01/2017. O
documento citado e os anexos ficam arquivados e digitalizados na Serventia. SELO
ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO
DO AMAZONAS - Nº REGIMV004176MAUI65R3OLH8I484 - Protocolo 104049 -
Livro 2 - Nº 334 - Reg./Av. 36 - Data/Hora de utilização: 25/01/2017 16:28:41 - Emitido
por Stanley Queiroz Fortes Junior - FUNETJ: R\$0.00 - FUNDPAM: R\$0.00 -
FUNDPGE: R\$0.00 - FARPAM: R\$0.00 (ISENTO - motivo: Proc.º37374-
11.2016.4.01.3400 10ª Vara Federal) - Consulte a autenticidade em
cidadao.portalseoam.com.br. Manaus, 25 de Janeiro de 2017.

Oficial *Maria de Fátima de Souza Flores*
SUBSTITUTA LEGAL



AV.37-334 - TÍTULO: INDISPONIBILIDADE DE BENS: Forma do Título: Nos
termos do OFÍCIO/10ª VARA/SJDF/N.416, passado na Cidade de Brasília, em 11 de
Abril de 2017, assinado digitalmente pelo Dr. Vallisney de Souza Oliveira, Juiz Federal
Titular da 10ª Vara Federal - SJDF, referente ao Processo nº 0073406-15.2016.4.01.3400 -
10ª Vara Federal (subsidiária da Medida Cautelar 37357-72.2016 e 37374-
1.2016.4.01.3400). O imóvel objeto desta Matrícula de propriedade de IGB
ELETRÔNICA S.A., e que de acordo com Ofício inicialmente citado, onde determina
a Indisponibilidade do Bem, limitando-se apenas atos de alienação e/ou transferência do
domínio. Ficando o documento simultaneamente digitalizado e arquivado na serventia.
SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
ESTADO DO AMAZONAS - Nº REGIMV004176LCKNXYAMPUGZNI28 -
Protocolo 105220 - Livro 2 - Nº 334 - Reg./Av. 37 - Data/Hora de utilização: 02/05/2017

CONTINUA NO VERSO



FICHA Nº

22V

VERSO

MATRÍCULA Nº

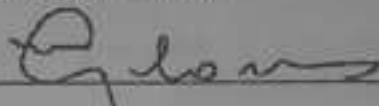
334

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

09:53:55 - Emitido por Stanley Queiroz Fortes Junior - FUNETJ: R\$0.00 - FUNDPAM: R\$0.00 - FUNDPGE: R\$0.00 - FARPAM: R\$0.00 (ISENTO - motivo: Ofício/10ª VARA/SJDF/N.416) - Consulte a autenticidade em cidadao.portalseloam.com.br. Manaus, 02 de Maio de 2017.

Oficial

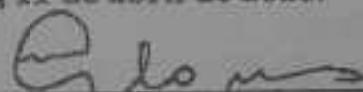
Maria de Fátima de Souza Flores
SUBSTITUTA LEGAL



AV.38 - 334 - TÍTULO: INDISPONIBILIDADE DE BENS: Forma do Título: Conforme Ordem de Indisponibilidade emitida pela CNIB em 29/01/2018, às 14:23:49 horas, sob Protocolo de Indisponibilidade nº 201803.0212.00438938-1A-209, e Processo nº 00253778120128160017, tendo como emissor(a) da ordem: PR - 2ª Vara da Fazenda Pública; procede-se a esta averbação para fazer constar a INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto da presente matrícula, do proprietário IGB ELETRONICA S.A. - CNPJ nº 43.185.362/0001-07. SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS - Nº REGIMV004176WWR288SPAUA5CH16 - Protocolo 110633 - Livro 2 - Nº 334 - Reg./Av. 38 - Data/Hora de utilização: 11/04/2018 10:14:54 - Emitido por Stanley Queiroz Fortes Junior - FUNETJ: R\$0.00 - FUNDPAM: R\$0.00 - FUNDPGE: R\$0.00 - FARPAM: R\$0.00 (ISENTO - motivo: Proc.nº00253778120128160017 PR - 2ª Vara da Fazenda Pública.) - Consulte a autenticidade em cidadao.portalseloam.com.br. Manaus, 11 de abril de 2018.

Oficial

Maria de Fátima de Souza Flores
SUBSTITUTA LEGAL



Certidão Narrativa/Inteiro Teor extraída de acordo com o artigo 19, § 1º da Lei 6015/73. Certifico ainda, que em data de 02/03/2018 a 16:07:21, foi prenotado sob nº 110037 com prioridade por 30 dias, título tendo por objeto o imóvel desta matrícula (Art. 186 e 205 da Lei 6015/73) SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS - Nº CERIN1004176CDQCG517MUMQJ33 - Pedido: 01938 - Data/Hora de utilização: 18/04/2018 11:53:52 - Emitido por Maria Regina Barros da Cunha - FUNETJ: R\$4.01 - FUNDPAM: R\$2.01 - FUNDPGE: R\$1.20 - FARPAM: R\$2.01 - Consulte a autenticidade em cidadao.portalseloam.com.br.

O referido é verdade e dou fé. Manaus, 18 de abril de 2018.

O Oficial

Stanley Queiroz Fortes
OFICIAL

CONTINUA NO VERSO

		Prefeitura de Manaus/AM		Notificação de Lançamento 2018	
Informações do Imóvel					
Matrícula do Imóvel 126932		Inscrição Cadastral 133.0013,83104.0002.0		CPF/CNPJ 43.185.362/0001-07	Notificação 211416
Proprietário / Possuidor GRADIENTE ELETRONICA S.A.				Imposto IPTU	
Endereço Correspondência AVENIDA SOLIMÕES, 105 LOTE 2.31, ECV - DISTRITO INDUSTRIAL I - 69075200					
Endereço Localização AVENIDA SOLIMÕES, 105 LOTE 2.31, ECV - DISTRITO INDUSTRIAL I - 69075200					
IPTU (R\$) 234.814,60		Valor Crédito NFE-e (R\$) 0,00		Valor a Recolher (R\$) 234.814,60	
O município de Manaus/AM com amparo no inciso I, Art. 156 da CF/c/c as Leis 1.697/83-CTM, Lei 1.528/11-IPTU, com alteração pela Lei 2.192/2016 e no Decreto que notifica o lançamento do IPTU 2018.					
Características do Imóvel					
Uso do Imóvel INDUSTRIAL	Área Terreno (AT) 145.152,81 m²	Área Unidade (AEU) 29232,39 m²	Área Total Construção (ATE) 31.011,24 m²		
Tipo de Construção EDIFICAÇÃO PARA USO INDUSTRIAL	Vm² (UFM)	Sector 33	Vm²T (UFM)		
Situação da Quadra ESQUINA	FC1	CAT - Índice de Componentes da Edificação			
Topografia IRREGULAR	FC2	Estrutura Construção CONCRETO	Valor		
Pedologia NORMAL	FC3	Cobertura METÁLICA	Valor		
Alinhamento RECUADA	FC4	Paredes ALVENARIA	Valor		
Situação da Edificação ISOLADA	FC5	Revestimento Fachada REBOCO	Valor		
Situação da Unidade FUNDOS	FC6			Total CAT	
Valor UFM 101,78	Fração Ideal (FI) 0,942640	FI = AEU / ATE			
VT = (AT x FI x FC1 x FC2 x FC3 x Vm²T) x UFM VT = 0,00 x 101,78 VT = R\$ 0,00		VE = (Vm² x AEU x (CAT / 100) x FC4 x FC5 x FC6) x UFM VE = 0,00 x 101,78 VE = R\$ 0,00			
VV = VT + VE VV = R\$ 0,00 + R\$ 0,00 VV = R\$ 26.090.597,66		IPTU = VV * Aliquota IPTU = R\$ 26.090.597,66 * 0,90000% IPTU = R\$ 234.814,60			
Informações do Cálculo					
Valor Terreno (VT) R\$ 11.397.213,46	Valor Construção (VE) R\$ 14.693.384,20	Valor Base de Cálculo (VV) R\$ 26.090.597,66	Aliquota (%) 0,9000	IPTU R\$ 234.814,60	
Aproveite os Descontos para Pagamento em COTA ÚNICA¹					
Forma de Pagamento	Vencimento	Valor (R\$)	Desconto (%)²		
Cota Única	15/03/2018	211.333,14	10,0000		
1/10	15/03/2018	23.481,46	0,0000		
2/10	16/04/2018	23.481,46	0,0000		
3/10	15/05/2018	23.481,46	0,0000		
4/10	15/06/2018	23.481,46	0,0000		
5/10	16/07/2018	23.481,46	0,0000		
6/10	15/08/2018	23.481,46	0,0000		
7/10	17/09/2018	23.481,46	0,0000		
8/10	15/10/2018	23.481,46	0,0000		
9/10	16/11/2018	23.481,46	0,0000		
10/10	17/12/2018	23.481,46	0,0000		

		Prefeitura de Manaus/AM		Notificação de Lançamento 2018	
Informações do Imóvel					
Matrícula do Imóvel	Inscrição Cadastral	CPF / CNPJ	Notificação		
126931	1.33.0013.8 3104.0001.0	43.185.362/0012-60	211415		
Proprietário / Possuidor		Imposto			
IGB ELETRONICA S.A		IPTU			
Endereço Correspondência					
AVENIDA SOLIMÕES, 105 LOTE 2,31, - DISTRIT INDUSTRIAL I - 69075200					
Endereço Localização					
AVENIDA SOLIMÕES, 105 LOTE 2,31, - DISTRIT INDUSTRIAL I - 69075200					
IPTU (R\$)		Valor Crédito NFE-e (R\$)		Valor a Recolher (R\$)	
17.737,20		0,00		17737,20	
O município de Manaus/AM com amparo no inciso I, Art. 126 da CF e/ou as Leis 1.697/83-CTM, Lei 1.628/11-IPTU, com alteração pela Lei 2.192/2016 e no Decreto que notifica o lançamento do IPTU 2018.					
Características do Imóvel					
Uso do Imóvel	Área Terreno (AT)	Área Unidade (AEU)	Área Total Construção (ATE)		
INDUSTRIAL	145.152,81 m²	1778,85 m²	31.011,24 m²		
Tipo de Construção	Vm² (UFM)	Setor	Vm² T (UFM)		
EDIFICAÇÃO PARA USO INDUSTRIAL		33			
Situação da Quadra	FC1	CAT - Índice de Componentes da Edificação			
ESQUINA					
Topografia	FC2	Estrutura Construção	Valor		
IRREGULAR		CONCRETO			
Pedologia	FC3	Cobertura	Valor		
NORMAL		METÁLICA			
Alinhamento	FC4	Parades	Valor		
RECUADA		ALVENARIA			
Situação da Edificação	FC5	Revestimento Fachada	Valor		
ISOLADA		REBOCO			
Situação da Unidade	FC6			Total CAT	
FRENTE					
Valor UFM	Fração Ideal (FI)	FI = AEU / ATE			
101,78	0,057360				
VT = (AT x FI x FC1 x FC2 x FC3 x Vm²T) x UFM		VE = (Vm² x AEU x (CAT / 100) x FC4 x FC5 x FC6) x UFM			
VT = 0,00 x 101,78		VE = 0,00 x 101,78			
VT = R\$ 0,00		VE = R\$ 0,00			
VV = VT + VE		IPTU = VV * Aliquota			
VV = R\$ 0,00 + R\$ 0,00		IPTU = R\$ 1.970.860,80 * 0,9000%			
VV = R\$ 1.970.860,80		IPTU = R\$ 17.737,20			
Informações do Cálculo					
Valor Terreno (VT)	Valor Construção (VE)	Valor Base de Cálculo (VV)	Aliquota (%)	IPTU	
R\$ 693.543,17	R\$ 1.277.317,63	R\$ 1.970.860,80	0,9000	R\$ 17.737,20	
Aproveite os Descontos para Pagamento em COTA ÚNICA¹					
Forma de Pagamento	Vencimento	Valor (R\$)	Desconto (%)²		
Cota Única	15/03/2018	15.963,48	10,0000		
1/10	15/03/2018	1.773,72	0,0000		
2/10	16/04/2018	1.773,72	0,0000		
3/10	15/05/2018	1.773,72	0,0000		
4/10	15/06/2018	1.773,72	0,0000		
5/10	16/07/2018	1.773,72	0,0000		
6/10	15/08/2018	1.773,72	0,0000		
7/10	17/09/2018	1.773,72	0,0000		
8/10	15/10/2018	1.773,72	0,0000		
9/10	16/11/2018	1.773,72	0,0000		
10/10	17/12/2018	1.773,72	0,0000		

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROPOSTA Nº 52683.0

LAUDO Nº 79976 | NOVEMBRO/2018

RODOVIA BR 174, KM 919 (ANTIGO KM. 36) - ZONA RURAL / DISTRITO

AGROPECUÁRIO DA SUFRAMA - MANAUS - AM

SETAPE

N.º PROPOSTA : 52683.0
 N.º LAUDO : 79976
 SOLICITANTE : Gradiente Eletrônica S.A.
 PROPRIETÁRIO : IGB Eletrônica S.A.
 FINALIDADE : Determinação de Valor de Mercado
 ENDEREÇO : Rodovia BR 174, Km. 919 (antigo Km. 36) - Zona Rural
 Distrito Agropecuário da Suframa - Manaus - AM

VALORES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO: R\$ 5.751.000,00 (Cinco milhões, setecentos e cinquenta e um mil reais)

Considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, para a data base Novembro/2018.

São Paulo, 22 de Fevereiro de 2019.

SETAPE
 ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES
 CREA-SP 0183298

Este documento foi assinado por AC SERASA SRF ICP-BRASIL. A lei brasileira, conforme Medida Provisória 2.100-2, determina validade legal para qualquer documento digital certificado pela ICP-Brasil.

Rua Paes Leme, 524 - 12º andar | 05424 904
 São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020
 Fax: 5511 3817.4329 | www.setape.com.br

AFILIADA A
VRG
 Valuation Research Group

ÍNDICE

MÓDULO 1	4
RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
MÓDULO 2	20
AVALIAÇÃO DAS TERRAS	20
MÓDULO 3	33
METODOLOGIAS E CRITÉRIOS	33
MÓDULO 4	44
ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	44
MÓDULO 5	47
FOTOS DO IMÓVEL	47
MÓDULO 6	52
DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA	52

MÓDULO 1

RESUMO DA AVALIAÇÃO

M.1. INTRODUÇÃO

A SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ-MF sob o nº 44.157.543/0001-92, com sede na Rua Paes Leme, 524, cj. 121, São Paulo, SP, contratada pela Gradiente Eletrônica S.A. procedeu à avaliação de um imóvel rural, localizada na Rodovia BR 174, Km. 919 (antigo Km. 36) - Zona Rural / Distrito Agropecuário da Suframa, no município de Manaus, estado do Amazonas, para a finalidade de Determinação de Valor de Mercado, com data base para Novembro/2018.

O resultado da avaliação, bem como critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas, procedimentos para a determinação de valores estão detalhadas neste laudo, onde estão detalhados os objetos da avaliação e memoriais de cálculo.

M.1.1. ESCOPO

Esta avaliação tem por finalidade avaliar a conta de terras.

M.1.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando é composto basicamente por fazenda sem benfeitorias.



O imóvel avaliando é composto basicamente por gleba de terras pertencente ao Distrito Agropecuário da SUFRAMA, com área total de 800,00 ha, com aproximadamente 6,00 ha abertos, ocupado por casa sede e construções diversas (área de apoio à casa sede, banheiros, campo futebol de areia e quadra poliesportiva), que não serão avaliadas pois as mesmas não representam valor comercial ao imóvel avaliando.

Informamos que imóvel é cortado por Igarapé, sendo que área com acesso direto pela Rodovia BR 174 representa aproximadamente 10% da área total (80,50 ha, estimado via Google Earth) e o remanescente 90% da área total (720,00 ha) não possui acesso direto.

M.1.3. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando está titulado de acordo com a tabela abaixo:

Matrícula nº	Área (ha)	Cartório	Data de expedição da certidão
450	800,00	Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis - Manaus/AM	19/04/2018

Informações relevantes da Matrícula:

* R-12/450 - Título: Cessão de Promessa de Compra e Venda, entre:

- Cedente: Manoel Bessa Filho
- Interviente Aruente: Superintendência da Zona Franca de Manaus – SUFRAMA
- Cessionária: Gradiente Avicultura Ltda.
- "Condições: a) A área objeto desta matrícula destina-se exclusivamente à execução do projeto agropecuário aprovado pela Interviente, nos termos da Resolução nº 059/76; b) Esta cessão está de conformidade com os termos da Resolução nº 046/81 - SUFRAMA; c) A Cessionária assume todos os direitos e obrigações do cedente, fundamentalmente o cumprimento das Normas e Obrigações contida na Resolução nº 059/76 – SUFRAMA."

M.1.4. COORDENADAS GEOGRÁFICAS OBTIDAS NO IMÓVEL

Em vistoria ao imóvel avaliando, coletamos através de GPS as seguintes coordenadas geográficas em sistema Universal Transversa de Mercator (UTM):

Ordem letra	North	East	Zona	Letra	Obtido em	Descrição
A	9704836	829344	20	M	Obtido no local	Pt. 01 - Praia Igarapé
B	9704907	829158	20	M	Obtido no local	Pt. 02 - Casa Sede
C	9704807	829171	20	M	Obtido no local	Pt. 03 - Quadra Poliesportiva
D	9705031	828716	20	M	Obtido no local	Pt. 04 - Acesso do Imóvel

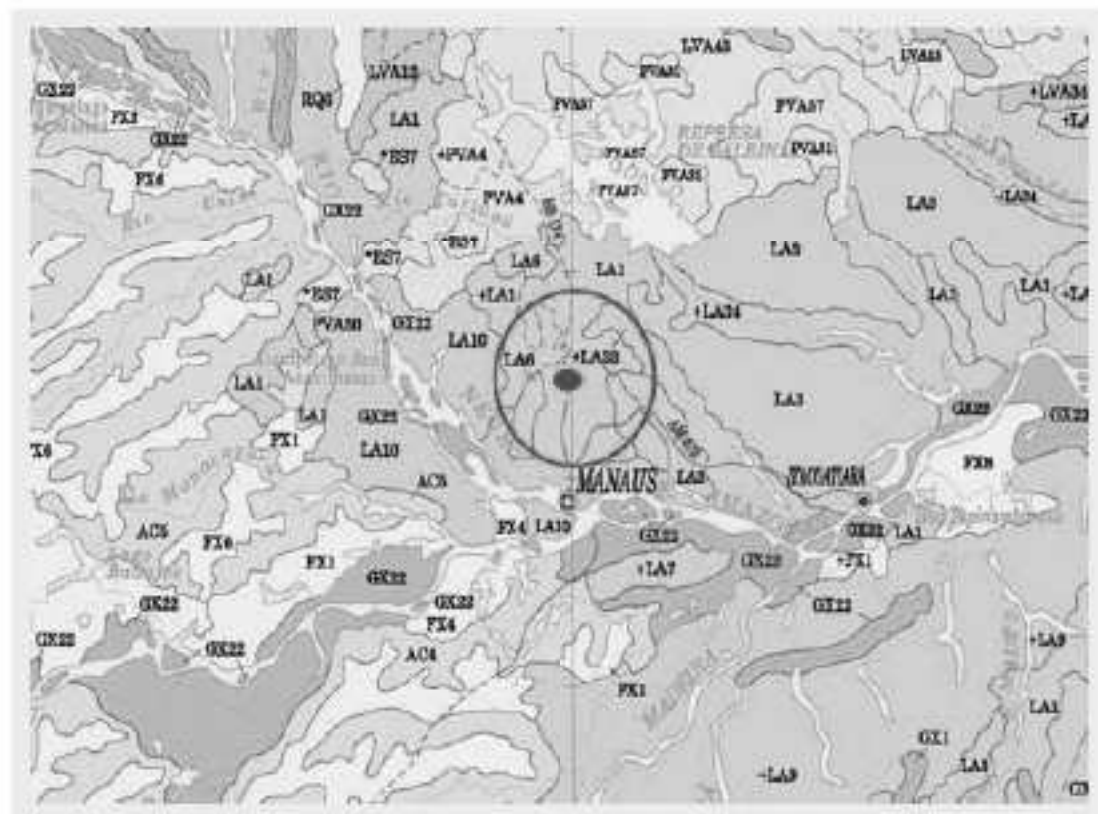


M.1.5. DESCRIÇÃO GERAL DAS TERRAS

M.1.5.1. SOLO

Conforme classificação do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), o exame aparente do solo indica a presença de solo tipo

Tipo de Solo	Percent. (%)	Descrição
Latossolos Amarelos	100	Solos profundos, de coloração amarelada, perfis muito homogêneos, com boa drenagem e baixa fertilidade natural em sua maioria. Ocupam grandes extensões de terras no Baixo e Médio Amazonas e Zonas Úmidas Costeiras (tabuleiros). São cultivados com grande variedade de lavouras.



Segundo a tabela de Norton, que classifica os solos de acordo com suas características produtivas atribuindo-lhes valores, o solo da propriedade é classificado na seguinte proporção:

Tipo classe	Descrição	Percentual
IV	renda líquida de culturas em um ano, associadas com pastagens em quatro anos (pecuária leiteira do tipo médio)	1,00
VII	renda líquida de exploração florestal (eucalipto para lenha)	19,00
VIII	renda líquida de uma eventual exploração piscícola	80,00

M.1.5.2. TOPOGRAFIA

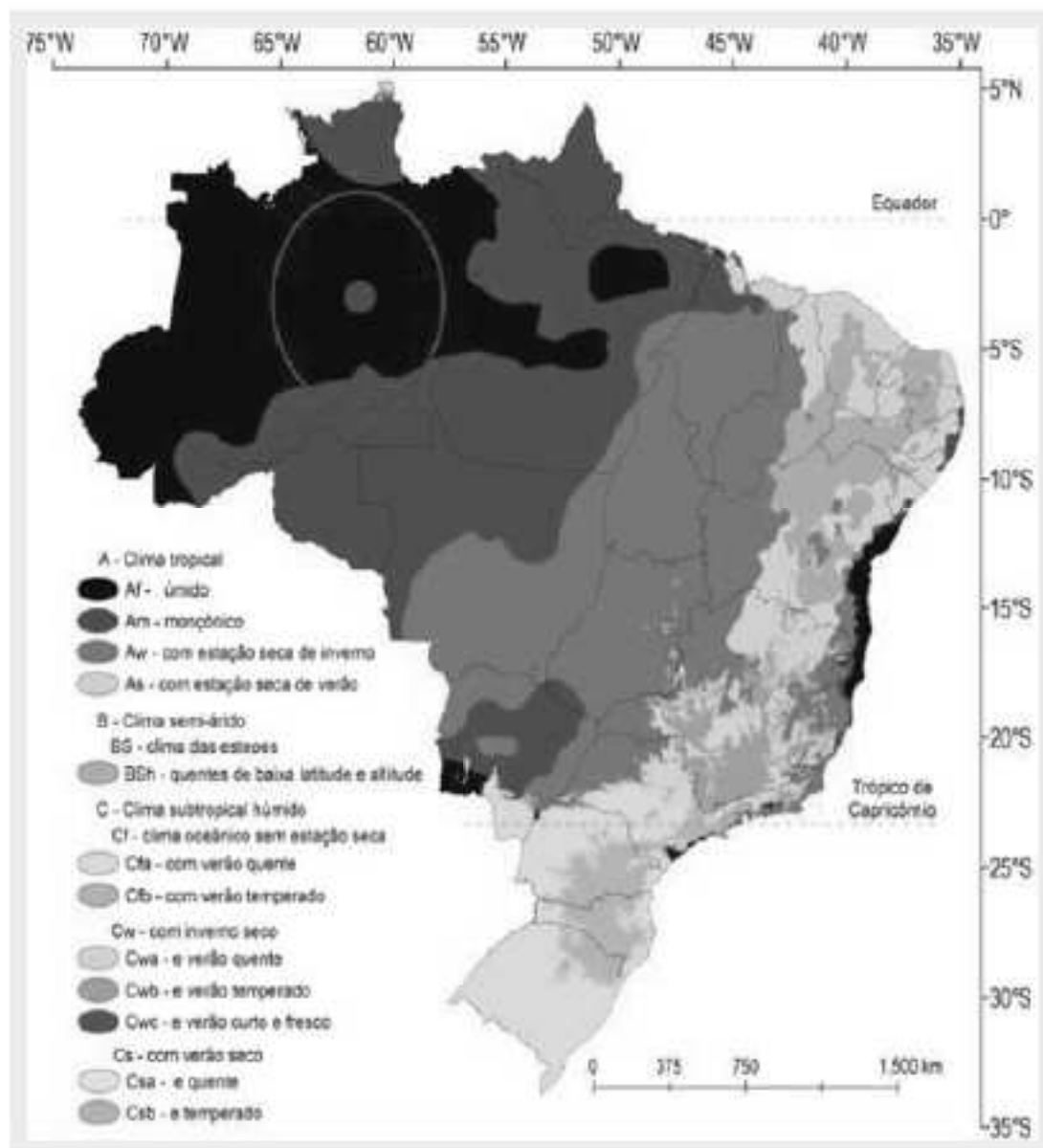
As terras do imóvel avaliando possui topografia predominantemente plana.

M.1.5.3. HIDROGRAFIA

O imóvel avaliando é servido por rios secundários e nascentes.

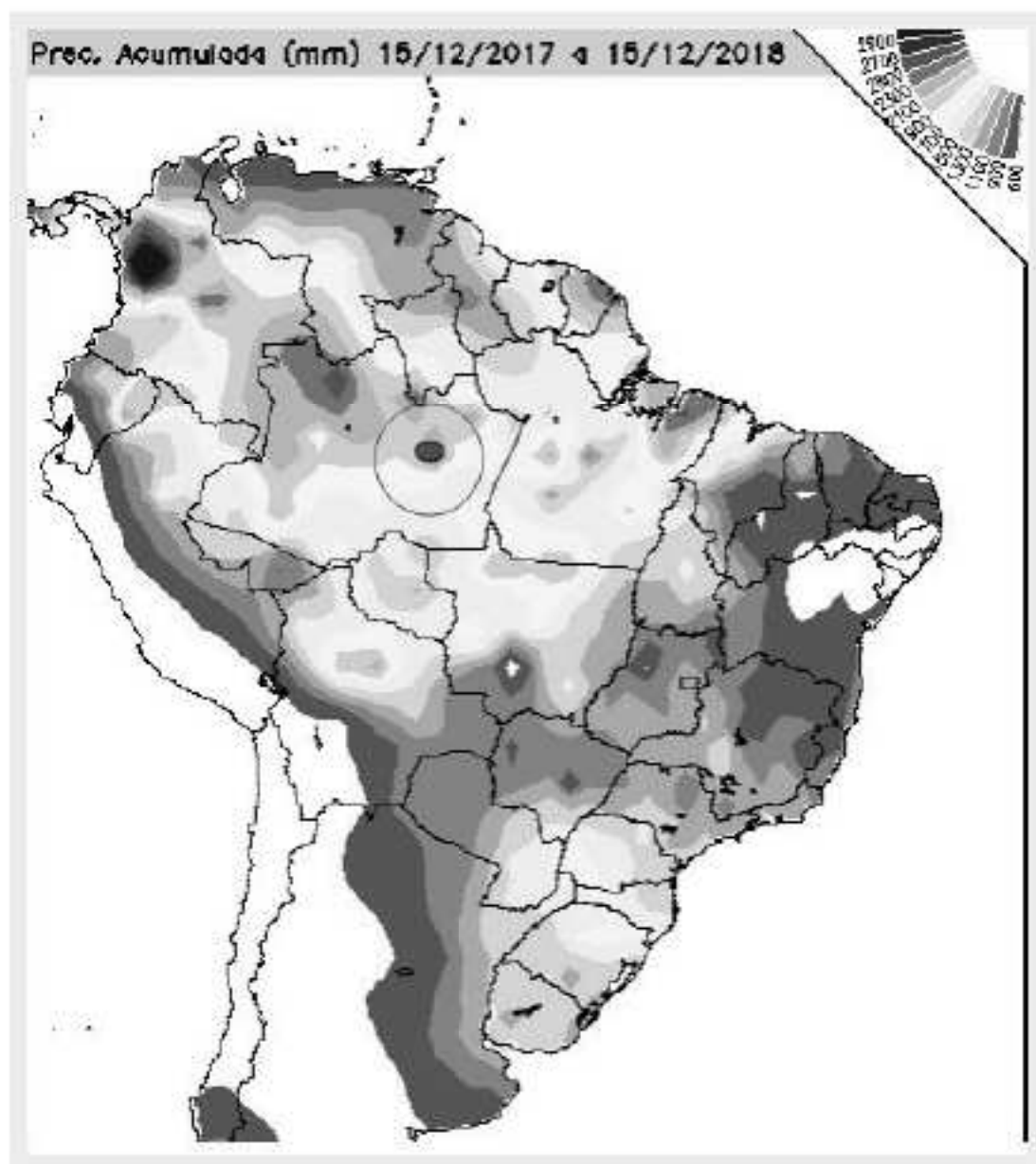
M.1.5.4. CLIMA

De acordo com a classificação do clima segundo Köppen (2013), o imóvel avaliando está localizado em zona corresponde ao clima Af - Úmido -Clima tropical húmido ou clima equatorial, conforme mapa de classificação a seguir:



M.1.5.5. PLUVIOMETRIA

O imóvel avaliando está localizado em região com índice pluviométrico de 2145,00 milímetros, segundo mapa publicado na página do INPE (Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais) em conjunto com o CPTEC (Centro de Previsão de Tempo e Estudos Climáticos) acessado através do seguinte endereço <http://clima1.cptec.inpe.br/spi/pt> na data base deste trabalho.



M.1.5.6. OCUPAÇÃO DA FAZENDA

O imóvel avaliando está atualmente ocupado com: área de Floresta Nativa (mata fechada), área aberta onde está situada a Sede e Área de Preservação Permanente (APP).

M.1.5.7. CAMINHOS INTERNOS

O imóvel avaliando possui caminho interno que liga Rodovia à local da casa sede, em estrada de terra batida, com regular estado de conservação.

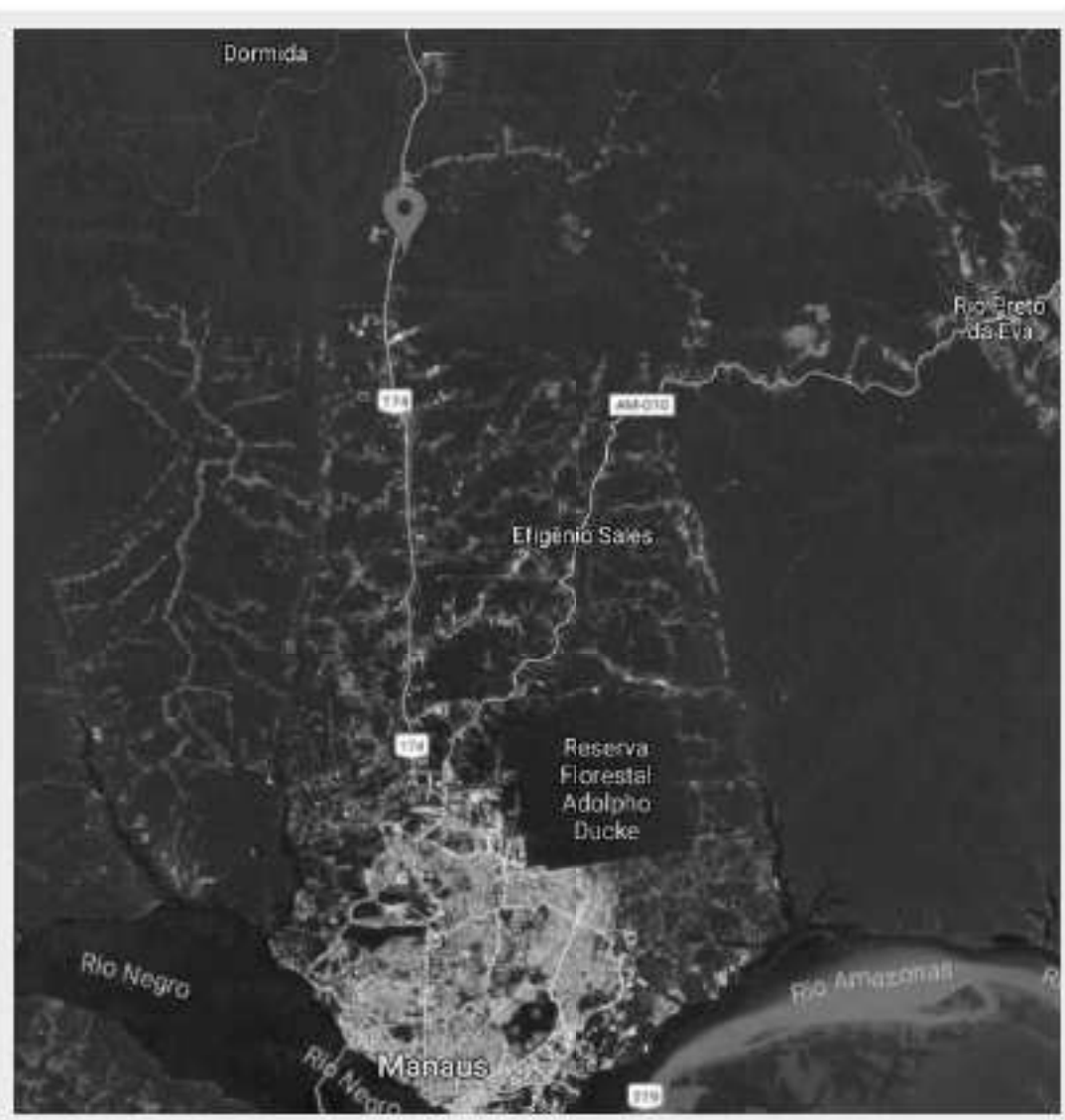
M.1.6. LOCALIZAÇÃO

Tipo do Imóvel	Fazenda
Endereço	Rodovia BR 174, Km. 919 (antigo Km. 36)
Município	Manaus
Estado	Amazonas
Tipo de Estrada de acesso direto:	Em terra batida
Distância da Rodovia:	0,00 km
Distância da cidade:	36,00 km

M.1.7. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso Predominante:	Rural
Densidade de Ocupação:	Baixa
Padrão Econômico:	Baixo
Área Sujeita a Enchentes:	Sim
Transportes Coletivos:	Não
Melhoramentos Públicos:	Energia Elétrica, Asfalto.
Nível de Escoamento:	Regular

M.1.8. MAPA DE LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DO AVALIANDO





M.1.9. ROTEIRO DE ACESSO

Partindo de Manaus, pela Rodovia BR 174, junto ao Posto da Polícia Rodoviária Federal localizada no trevo formado pelas Rodovias BR 174 e AM 010, seguindo pela Rodovia BR 174, trafegar por aproximadamente 36 Km até encontrar à direita da rodovia placa indicativa da Fazenda Açai, imóvel avaliando.

M.1.10. MEIOS NORMAIS DE ACESSO

O acesso ao imóvel avaliando é realizado somente através de veículos particulares, portanto que pela Rodovia BR 174, trafegam ônibus intermunicipais.

M.1.11. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

Para efeito de cálculo, foi considerada a área de terras como sendo a obtida na matrícula do imóvel, citada no item M.1.3. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.

Conforme solicitação do Sr. Deusmar Viana, preposto do proprietário, que nos acompanhou durante a vistoria da área no dia 29/11/2018, atribuímos a propriedade do imóvel a IGB Eletrônica S/A., apesar de constar na Certidão da Matrícula fornecida como cessionária do imóvel avaliando, a "GRADIENTE AVICULTURA LTDA., atualizada para "AÇAÍ AGROPECUÁRIA LTDA."; sendo que em todos as averbações, penhora e avaliações registradas na matrícula do imóvel avaliando, consta somente a informação de "prometido vender".

Para esta avaliação, será considera área entre a faixa da Rodovia BR 174 até Igarapé que corta o imóvel avaliando, como sendo a área potencial a ser aberto, o que pode chegar no máximo a 10% da área total (uma vez que não é possível chegar ao lado oposto do Igarapé, sem a construção de uma ponte e para esta construção, é necessária a aprovação junto aos órgãos competentes (ambientais).

Conforme consulta realizada junto à SUFRAMA / CGPAG - Coordenação Geral de Análise e Acompanhamento de Projetos Agropecuários, onde falamos com o Sr. Demétrio, tel.: (92) 3321-7299 / 3321-7099, fomos informados que junto à SUFRAMA existe somente o exposto na Certidão, Documentação para Promessa de Compra e Venda; não nos foi informado se existe algum processo em andamento para transmissão de titularidade definitiva da propriedade e que somente é possível obter esta informação através de protocolo para verificação do andamento da situação de registro do imóvel avaliando, junto à SUFRAMA.

Conforme informações do Sr. Demétrio, a SUFRAMA possui áreas para ocupação no Distrito Agropecuário, mas que no momento, "NÃO" existe a possibilidade de novas empresas entrarem com requerimento para solicitação de áreas sob anuência da SUFRAMA e, conforme informações junto a corretores e proprietários locais, verificamos que existem negociações na região, mas somente com contrato particular entre as partes, não sendo possível o registro destas transações junto aos documentos e aos órgãos competentes.

Existem algumas construções simples em mau estado de conservação, ocupadas por "caseiro" para manutenção e segurança da propriedade; mas para efeito desta avaliação não serão avaliadas, pois as mesmas não incorporam valor comercial sobre o imóvel avaliando.

Imóvel avaliando é cortado por linha de alta tensão, não averbada na Certidão de Matrícula fornecida.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, é, por premissa, considerada boa e válida.

Na matrícula apresentada não constam coordenadas de georreferenciamento do imóvel para a comprovação da localização exata do imóvel vistoriado, com isso não podemos afirmar que o imóvel avaliado seja o mesmo descrito na matrícula apresentada.

Não foram efetuadas medições para comprovação da área do imóvel, exceto estimativas "in loco" para as benfeitorias e construções, não sendo possível tecnicamente conciliar a vistoria física do imóvel com a documentação do mesmo anexa, bem como análise da matéria jurídica nela expressa, pois não é este o objetivo deste trabalho.

S E T A P E

Este laudo não tem a finalidade de avaliar ou relatar qualquer passivo de contaminação ambiental do solo do imóvel avaliando, pois para isso deve-se elaborar um estudo específico sobre possível contaminação do solo.

Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Determinação de Valor de Mercado, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

Vale ressaltar, que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações fornecidas e acima referidas. Considerou-se que o imóvel mostrado seja o mesmo descrito na documentação fornecida.

O laudo é considerado pela SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda. Como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

M.1.12. SITUAÇÃO DE MERCADO

Imóvel avaliando localizado em área com uso e ocupação, com interveniência da SUFRAMA, isto é, áreas disponibilizadas mediante solicitação junto ao órgão federal, mas informamos que no momento a SUFRAMA não está realizando transações para novos empreendimentos, uma vez que estão estudando novas modalidades de transmissão de áreas e verificando a situações de áreas que encontram-se sem documentação definitiva de venda e compra.

Conforme contato com corretores locais que atuam com propriedades rurais e principalmente que tenham conhecimento sobre a situação das propriedades com interveniência da SUFRAMA, informam que existem áreas à venda dentro desta situação, mas que algumas áreas são negociadas somente com Contrato de Compra e Venda entre as partes, sem "anuência" da SUFRAMA.

Informamos que são poucas as áreas à venda na região do avaliando e a variação de valores pedidos é bem significativa, sendo que áreas menores as margens da BR 174 e mais próximas ou dentro do perímetro urbano de Manaus são mais valorizadas, enquanto as áreas maiores mais distantes que podem ser comparadas com o imóvel avaliando a variação de valor é de acordo com a área aberta e benfeitorias (terraplanagem, drenagem) existentes e que possibilitem o uso sem grandes investimentos, possuem mais liquidez.

Existem algumas propriedades com áreas menores com ocupação voltada para moradia e/ou agricultura familiar. Não foi possível identificar mediante a pesquisa informações mais precisas sobre a real situação da titulação das áreas.

Nível de Oferta:	Baixa
Nível de Demanda:	Baixa
Absorção:	Baixa
Desempenho do Mercado Atual:	Recessivo

SETAPE

M.1.13. RESUMO DE VALORES

Valor das Terra	R\$ 5.751.301,57
Valor de Mercado	R\$ 5.751.000,00

MÓDULO 2

AVALIAÇÃO DAS TERRAS

M.2. CALCULO DO VALOR DAS TERRAS

M.2.1. CONSIDERAÇÕES

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Em se tratando de uma região com densidade Baixa, não há grande variedade de oferta de terras nas proximidades. Fez-se então uma ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente analisadas e 5 amostras foram selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário das terras é de R\$ 7.189,13 / ha, determinado em cálculos apresentados neste módulo.

Área Total de Terras	800,0000 ha
Valor Total das Terras	R\$ 5.751.302,00

SETAPE

M.2.2. HOMOGENEIZAÇÃO

N. Fche	Unitário, Puro (R\$/ha)	Fator, Oferta	Unitário, Venda (R\$/ha)	Fator Proporção Área	Localizaçã	Índice Agro	Fator Homogen.	Unit Homogenizado (R\$/ha)
46734.0	5.128,21	0,90	4.615,39	0,89	1,45	0,79	1,14	5.244,55
47050.0	20.000,00	0,80	16.000,00	0,85	0,89	0,79	0,53	8.414,81
47051.0	8.000,00	0,90	7.200,00	1,06	1,33	0,79	1,18	8.516,66
47052.0	6.451,61	0,90	5.806,45	0,85	1,33	0,98	1,16	6.750,55
47055.0	10.000,00	0,90	9.000,00	0,85	1,14	0,79	0,78	7.019,05

Limite Inferior	R\$ 5.032,39 /ha
Média Aritmética	R\$ 7.189,13 /ha
Limite Superior	R\$ 9.345,87 /ha
Média Saneada	R\$ 7.189,13 /ha

Rua Paes Leime, 524 - 12º andar | 05424 904
São Paulo | SP | Brasil | Tel: 5511 3817.2021-2020
Fax: 5511 3817.4329 | www.setape.com.br



M.2.3. ELEMENTOS COLETADOS

B - Comparativo 46734.0

Endereço:	Rodovia AM 010, Km. 88			SEM FOTO	
Bairro:	Zona Rural				
Cidade:	Rio Preto da Eva				
Estado:	AM				
Tipo:	Fazenda com Benfeitorias				
Bioma:	Floresta Tropical				
A.Terras:	117,00 ha	Ind. Agron:	0,2700	Topografia:	suave ondulado
Rec. Hidr:	Bom	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 700.000,00
VI.Terreno:	R\$ 5.128,21/ha	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	dez/2018
Área RL:	78,60 ha	Área PP:	15,00 ha	Cl.Terras:	IV 20% VIII 80%
Informante:	Corretora Autônoma - Sra. Andréia Bernardo - Tel. (92) 99212-5136				
Obs.:	Informado pela corretora que a propriedade conta com 03 viveiros de 300m² e 01 de 900m² para piscicultura, com valor atribuído de R\$ 100.000,00.				

C - Comparativo 47050.0

Endereço:	Rodovia BR 174, Km. 33			SEM FOTO	
Bairro:	Zona Rural / Distrito Agropecuário da Suframa				
Cidade:	Manaus				
Estado:	AM				
Tipo:	Fazenda sem Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				
A.Terras:	100,00 ha	Ind. Agron:	0,2700	Topografia:	suave ondulado
Rec. Hídr:	Bom	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 2.000.000,00
VI.Terreno:	R\$ 20.000,00/ha	Situação:	Oferta - 0.8	Data:	dez/2018
Área RL:	55,00 ha	Área PP:	25,00 ha	Cl.Terras:	VIII 80% IV 20%
Informante:	Schaefer Imóveis - Sr. Marcos Aurélio - Tel. (92) 3645-9481 / 98144-6837				
Obs.:	Conforme informado pelo corretor, o valor solicitado está acima da referência de mercado.				

D - Comparativo 47051.0

Endereço:	Rodovia BR 174, Km. 50			SEM FOTO	
Bairro:	Zona Rural / Distrito Agropecuário da Suframa				
Cidade:	Manaus				
Estado:	AM				
Tipo:	Fazenda sem Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				
A.Terras:	1.000,00 ha	Ind. Agron:	0,2700	Topografia:	suave ondulado
Rec. Hidr:	Bom	Superfície:	seca	VL.Solicitado:	R\$ 8.000.000,00
VL.Terreno:	R\$ 8.000,00/ha	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	dez/2018
Área RL:	680,00 ha	Área PP:	120,00 ha	Cl.Terras:	VIII 80% IV 20%
Informante:	Schaefer Imóveis - Sr. Marcos Aurélio - Tel. (92) 3645-9481 / 98144-6837				
Obs.:	Informado pelo corretor que a propriedade possui 2 km de frente com a rodovia.				

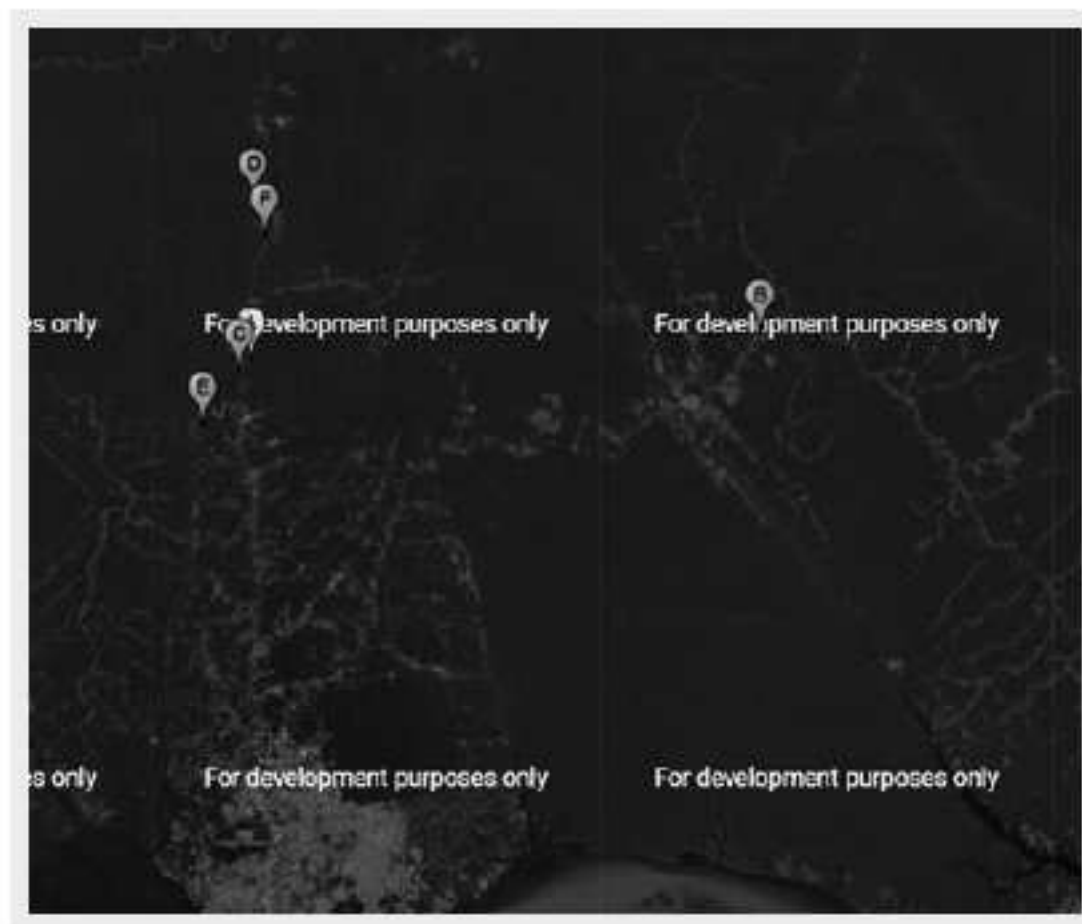
E - Comparativo 47052.0

Endereço:	Ramal do Km 28 da Rodovia BR 174			SEM FOTO	
Bairro:	Zona Rural / Distrito Agropecuário da Suframa				
Cidade:	Manaus				
Estado:	AM				
Tipo:	Fazenda sem Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				
A.Terras:	62,00 ha	Ind. Agron:	0,2170	Topografia:	suave ondulado
Rec. Hidr:	Bom	Superfície:	seca	VL.Solicitado:	R\$ 400.000,00
VL.Terreno:	R\$ 6.451,61/ha	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	dez/2018
Area RL:	42,00 ha	Area PP:	15,00 ha	Cl.Terras:	VIII 92% IV 8%
Informante:	Proprietário – Sr. Cacau Mangabeira - Tel. (92) 99195-4363				
Obs.:	Informado pelo proprietário que a propriedade possui 300 metros de frente com a rodovia, possui 5 ha abertos e restante com reserva legal, conta com casa simples em madeira, galpão pequeno e pomar formado sem valor comercial.				

F - Comparativo 47055.0

Endereço:	Rodovia BR 174, Km. 49			SEM FOTO	
Bairro:	Zona Rural / Distrito Agropecuário da Suframa				
Cidade:	Manaus				
Estado:	AM				
Tipo:	Fazenda com Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				
A.Terras:	100,00 ha	Ind. Agron:	0,2700	Topografia:	suave ondulado
Rec. Hidr:	Bom	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 1.200.000,00
VI.Terreno:	R\$ 10.000,00/ha	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	dez/2018
Área RL:	65,00 ha	Área PP:	15,00 ha	Cl.Terras:	VIII 80% IV 20%
Informante:	Corretora Autônoma - Sra. Andreza Andrade - Tel. (92) 98114-3449 / 99170-6233				
Obs.:	Informado pela corretora que a propriedade conta com casa sede, geradores de energia, tanques para piscicultura, barragem e pomar, com valor atribuído de R\$ 200.000,00.				

M.2.4. MAPA DE LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DO AVALIANDO E ELEMENTOS COMPARATIVOS



M.2.5. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos que excederem este limite (discordantes).

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$EO = t(n-1, \alpha/2) \times \left(\frac{S}{n^{0.5}} \right)$$

sendo:

n = nº de elementos
 α = 20% (100 - 80) (incerteza)
 S = desvio padrão

sendo:

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

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm EO$$

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

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0.5}} \right)}$$

sendo:

n = nº elementos
 M = média aritmética
 q = média sangada
 S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO DAS TERRAS

Número de Elementos Coletados:	5
Número de Elementos Saneados:	5
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 7.189,13
Desvio Padrão:	1.347,90
Coefficiente de Variação:	18,75%
Límite Inferior (p/ha):	R\$ 5.032,39
Límite Superior (p/ha):	R\$ 9.345,87
Média Saneada (p/ha):	R\$ 7.189,13
T. de Student:	1,5330

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/ha):	R\$ 6.265,04	-12,85 %
Superior (p/ha):	R\$ 8.113,22	12,85%

AVALIAÇÃO DAS TERRAS

Área das Terras:	800,0000 ha
------------------	-------------

VALOR DE MERCADO

Unitário Saneado (p/ha):	R\$ 7.189,13
Valor das Terras:	R\$ 5.751.302,00

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior:	R\$ 5.012.030,82
Superior:	R\$ 6.490.572,32

M.2.6 ANÁLISE DE PASSIVO AMBIENTAL

Na homogeneização utilizamos elementos comparativos considerando o aproveitamento real físico, não sendo possível a análise da existência ou não de passivo ambiental. Por este motivo cabe ao interessado descontar ou não o valor do passivo apurado no valor de mercado do imóvel.

M.2.6.1. CÁLCULO DO PASSIVO AMBIENTAL – RESERVA LEGAL E APP (ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE)

Na análise dos fatores relevantes de mercado de acordo com a NBR-14653-3 foi ponderado área de Reserva Legal de 644,0000 ha e Área de Preservação Permanente de 150,0000 ha em matas nativas.

Parâmetros para o cálculo do potencial do passivo ambiental

Tabela 1: Exigências quanto à Reserva Legal

Região	Bioma	Área de Reserva Legal
Amazônia Legal	Cerrado*	35%
	Floresta Tropical*	80%
Outras regiões do país	Demais biomas	20%

*Uma exceção é quando as áreas de reserva legal em regiões de Cerrado e Floresta Tropical na Amazônia Legal já tenham sido averbadas com 20% e 50%, respectivamente, limites da legislação anterior.



Mapa de Biomas do Brasil

Tabela 2: Exigências quanto a Áreas de Preservação Permanente

Local		APP necessária
As margens dos rios ou de qualquer curso d'água	Largura do rio	-
	Até 10 m	30 m de cada lado
	De 10 a 50 m	50 m de cada lado
	De 50 a 200 m	100 m de cada lado
	De 200 a 500 m	200 m de cada lado
	Acima de 600 m	500 m de cada lado
Ao redor de nascentes e olhos d'água		50 m de raio
Topo de morros, serras, montanhas		Toda a área

Passivo de Reserva Legal (RL) (ha)

Exigência para a região do imóvel avaliando: 20% ou 640 ha

Área de mata existente para Reserva Legal: 644,0000 ha

Déficit de Reserva Legal: -

Passivo de APP – Área de Preservação Permanente (ha)

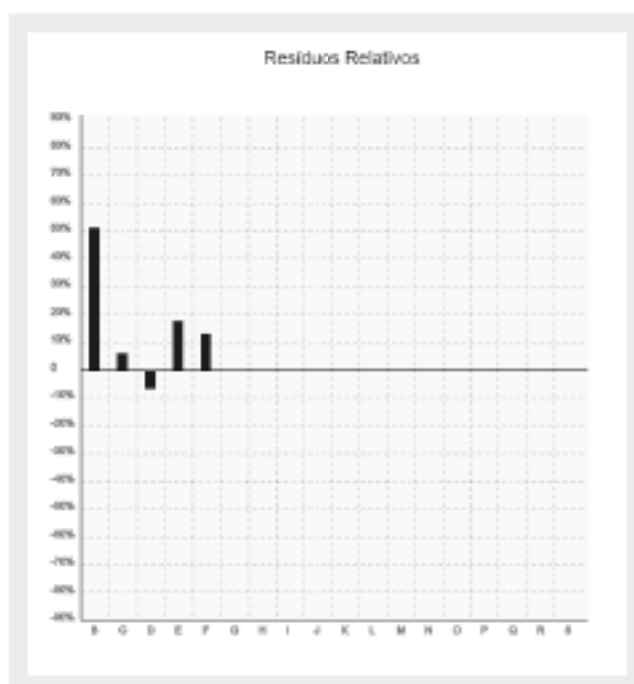
Área de Preservação Permanente existente: 150,0000 ha

Déficit de Área de Preservação Permanente: -

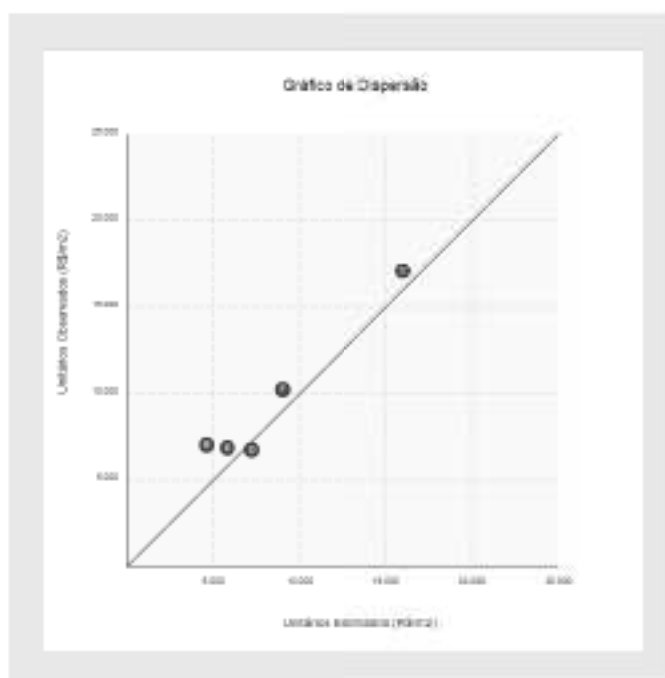
Cálculo do Passivo Ambiental (Reserva Legal + Área de Preservação Permanente)

Não existe passivo ambiental para o imóvel avaliando.

M.2.7. GRÁFICO DE ANÁLISE DE RESÍDUOS



M.2.8. GRÁFICO DE VALORES OBSERVADOS VERSUS VALORES ESTIMADOS



MÓDULO 3

METODOLOGIAS E CRITÉRIOS

M.3. METODOLOGIA

A avaliação do imóvel em questão foi procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR 14653 – Parte 3, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais.

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores das terras, optamos pela adoção do “Método Comparativo de Dados de Mercado”.

M.3.1. TERRAS

M.3.1.1. TRATAMENTO DE DADOS

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

Conforme a NBR 14653-3, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

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

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

FATOR LOCAL: a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

FATOR DE ÁREA: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}}\right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30%

$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}}\right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30%

FATOR ÍNDICE AGRONÔMICO: O engenheiro agrônomo Miguel Carlos Fontoura da Silva Kozma (1984), baseando-se nos estudos de Mendes Sobrinho, montou uma nova tabela, relacionado às Classes de Capacidade de Uso com a situação da propriedade, resultando disto coeficientes para cada tipo de solo e situação.

A estes coeficientes podemos também denomina-los índices agronômicos, ou ainda notas agronômicas.

Com isto, após determinado o valor de uma classe e situação de solo, por meio de uma simples multiplicação pode - se encontrar os valores das demais categorias de solos.

SETAPE

Para obtenção dos índices agrônômicos tomaremos como base a tabela com dupla entrada, obtida pela junção do Fator Classe de Solo (Tabela indicada no decorrer do presente Laudo) e Condições do acesso e circulação, tabela esta que será apresentada a seguir:

CONDIÇÕES DE ACESSO E CIRCULAÇÃO

SITUAÇÃO	Tipo de estrada (com acesso direto ao imóvel)	Importância das distâncias aos centros de referência	Condições de tráfego durante o ano	Escala de Valor (%)
ASFALTO	Asfaltada e com boa conservação	Limitada	Permanente	100
VICINAL I	Estrada de chão com ótima conservação	Relativa	Permanente	95
VICINAL II	Estrada de chão	Significativa	Permanente	90
VICINAL III	Estradas de chão com servidões de passagem	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
VICINAL IV	Estradas de chão com porteiras nas servidões de passagem	Significativa	Problemas sérios na estação chuvosa	75
VICINAL V	Estradas de chão com porteiras e interceptadas por córregos sem pontes	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca	70

Para obtenção do valor das terras rústicas segundo a classe de capacidade de uso e situação (acesso) adaptado de Kozma (1985), conforme tabela a seguir:

Situação	CLASSES							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
ASFALTO 100%	1,00	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
VICINAL I 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
VICINAL II 90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
VICINAL III 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
VICINAL IV 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
VICINAL V 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

FATOR CLASSE DO SOLO: Para a avaliação das terras utilizou a Tabela de Kozma de classe de capacidade de uso das terras e seu valor relativo em gerar renda.

Essa classificação divide as terras em 3 categorias diferentes, abrangendo 8 classes de capacidade de uso:

- A. Terras próprias para qualquer cultura, designadas por I, II, III e IV;
- B. Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas em geral, para pastagens e florestas. Abrangem as classes V, VI e VII.
- C. Terras impróprias para explorações agrícolas econômicas, servindo somente para caça, pesca e recreação. Enquadra-se na classe VIII.

Na realização desta classificação, considera – se a somatória das seguintes variáveis:

- a) Controle da erosão;
- b) Facilidade para operação mecânica (mecanização);
- c) Necessidade de adubação (fertilidade) perene;
- d) Problemas climatológicos;
- e) Topografia (declividade);
- f) Drenagem;
- g) Aridez (escassez de água na região);
- h) Retenção da umidade do solo;
- i) Outros.

Características de Cada Classe de Solos

CLASSE I – Nos solos de classe I, pode – se plantar culturas anuais perenes, pastagens, florestas, etc.

Seriam os solos ideais para as explorações agrícolas econômicas. Para que seja uma classe I, é necessário que satisfaça os seguintes requisitos:

- a) Seja própria para o cultivo, não tendo pedras, afloramento de rochas, lençol d' água permanente elevado, ou qualquer outro fator que seja prejudique o uso de máquinas.
- b) Não necessite de práticas de controle da erosão.
- c) Seja capaz de suprir a umidade suficiente às plantas, e contenha elementos nutritivos para manutenção das condições físicas, químicas e biológicas do solo, que favorecem a boa produção das culturas usuais.

As práticas de manutenção, inclusive rotação de culturas e uso de fertilizantes, podem resolver os problemas desse tipo de solo.

CLASSE II – São terras requerem uma ou mais práticas de conservação, para induzir a elevadas produções.

Para pertencer à classe II, é necessário que a terra preencha os seguintes requisitos:

- a) Declividade suave;
- b) Pouca erosão;
- c) Profundidade menor do que a do solo ideal;
- d) Ligeira salinidade;
- e) Pequeno risco de inundação ocasional;
- f) Drenagem simples se houver necessidade;
- g) Pequenos problemas climatológicos.

Estas terras necessitam de rotação de culturas com pastagem e leguminosas, culturas em fixas, adubos e corretivos.

CLASSE III – As terras da classe III apresentam severas limitações na seleção de plantas ou requerem práticas especiais de conservação.

Pertencem a esta classe, os solos que preenchem os requisitos abaixo:

- a) Declives moderados;
- b) Fáceis de serem erodidos;
- c) Inundações mais frequentes;
- d) De média para baixa produtividade;
- e) Salinidade moderada;
- f) Limitações de ordem climatológica.

Nestas terras, aparecem pedras e sulcos de erosão, terraceamentos, cordões em contornos, remoção de pedras, drenagem artificial e irrigação para aumentar a produtividade.

CLASSE IV – Requer cuidadoso manejo de conservação e é severamente limitado com relação ao tipo de cultura.

Podem ser usadas para culturas, pastagens e reflorestamento.

Apresentam uma ou mais das características abaixo:

- a) Declive acentuado;
- b) Grande suscetibilidade a erosão;
- c) Grandes efeitos de erosões antigas;
- d) Solos pouco profundos;
- e) Baixa capacidade de reter umidade;
- f) Inundações frequentes;
- g) Grande salinidade;
- h) Baixa produtividade;
- i) Efeitos moderados adversos ao clima.

São terras boas para culturas permanentes que protejam bem o solo, porém insuficientes para exploração de culturas que requerem cultivo quente.

CLASSE V – Não apresentam problemas de erosão, estando porém limitando seu uso para pastagens, florestas ou vida silvestre.

São quase planas, mostrando o afloramento de rochas. São terras de classe V:

- a) As localizadas em terrenos baixos e sujeitas a inundações frequentes;
- b) As que embora planas, apresentam afloramento de rochas;
- c) As que, em virtude da topografia, não permitem uma drenagem adequada, embora se possam cultivar certas forrageiras e árvores.

CLASSE VI – Só prestam para culturas permanentes (pomares, etc.), pastagens ou florestas, ou vida silvestre, com restrições moderadas no seu uso.

Requerem certas medidas do melhoramento de pastagens, a saber, semeadura, calagem, adubação e controle de água, seja por drenagem ou sulcos em contorno.

As terras desta classe apresentam limitações permanentes que não podem ser corrigidas, como:

- a) Declividade muito forte;
- b) São muito sujeitas à erosão;
- c) Sofrem efeitos severos de erosões antigas;
- d) Pedregosidade;
- e) Pouca profundidade da zona radicular;
- f) Inundações frequentes;
- g) Salinidade alta;
- h) Fatores climáticos severos.

Mesmo que a pluviosidade seja boa para as culturas, a forte declividade e o solo pouco profundo impedem que elas sejam cultivadas. Portanto, a correção deste tipo de solo fica impossibilitada.

CLASSE VII – Estes solos não podem ser cultivados, servindo apenas para pastagens e florestas. Apresentam:

- a) Declividade fortemente acentuada;
- b) São sujeitos a erosões severas;
- c) Solos rasos;
- d) Pedregosidade;
- e) Solos inundáveis;
- f) Baixa capacidade de retenção de umidade;
- g) Clima desfavorável.

CLASSE VIII – Não permitem qualquer tipo de cultura ou florestas que possam ser aproveitadas de forma econômica. São usados para turismo, açudes ou recreação, apresentando – se muito declivosos, acidentados e erodidos.

Capacidade de uso do solo e valor relativo de cada classe.

Classes de Uso	CRITÉRIO	Escala de Valor (%)
I	Terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida de orizicultura.	100
II	Terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura.	95
III	Terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraçoamento), renda líquida de orizicultura.	75
IV	Terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagem (3 anos), sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada à e pastagem em 4 anos.	55
V	Terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira.	50
VI	Terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira.	40
VII	Terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola.	30
VIII	Terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola.	20

M.3.2. DEFINIÇÃO DOS VALORES

M.3.2.1. DEFINIÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Definição: O Valor de Mercado de um bem pressupõe uma situação, em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação em que tanto o comprador, quanto o vendedor, estejam interessados, porém não compelidos a concretizar a transação.

MÓDULO 4

ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

M.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo NBR 14.653, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

A seguir apresentamos as tabelas que segundo a NBR 14.653 – Parte 3, definem os graus de fundamentação e precisão deste laudo de avaliação:

Tabela 2 da NBR 14563-3:2004 – Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Item	Pontos	Comentários
1	9	A quantidade de dados de mercado foi atendida a quantidade mínima para o Grau II.
2	7	A qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, foi maioria.
3	0	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações, foi minoria ou ausente.
4	0	Não consta
5	5	O critério adotado para avaliar produções vegetais foi conforme em 10.3.
6	16	A apresentação do laudo, conforme seção 11 foi completo.
7	12	A utilização do método comparativo direto de dados de mercado teve tratamento por fatores.
8	1	A identificação dos dados amostrais possuem roteiro de acesso ou croqui de localização.
9	2	A documentação do avaliando, permite sua identificação e localização por croqui de localização.
10	4	A documentação do avaliando apresentada pelo contratante refere-se à levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas e certidão dominical atualizada.
TOT.:	56	Laudo Enquadrado no Grau I

Tabela 5 da NBR 14563-2:2011 - Grau de precisão no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
<i>Nota: Observar subseção 9.1</i>			
Intervalo de Confiabilidade	25,70%		
Grau de precisão atingido	Grau III		

M.5.1. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho é classificado como "Laudo Enquadrado no Grau I" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e "Grau III" quanto à precisão do valor do terreno, com amplitude do intervalo de confiabilidade de 25,70% de precisão do terreno segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-3.

A partir das tabelas retro apresentadas, pode-se verificar que o laudo de avaliação cumpriu a pontuação mínima para enquadramento no Grau II de fundamentação. Porém, conforme citado no item 9.2.3.5 da NBR 14.653-3, para enquadramento no Grau II, os fatores de homogeneização devem estar no intervalo admissível compreendido entre 0,80 e 1,20. Devido na homogeneização constar fatores de correção fora do intervalo citado, o laudo ficou enquadrado no Grau I de fundamentação.

No item 5 da tabela 2, em relação a avaliação de produções vegetais foi adotado conforme 10.3, pois como citado no item 9.2.3.9 da NBR 14.653-3, na inexistência de produções vegetais, construções ou instalações ou quando estas não forem objeto da avaliação, deve ser atribuído o valor máximo nos itens 4 e 5 da tabela 2 para não penalizar o enquadramento na tabela 1.

MÓDULO 5

FOTOS DO IMÓVEL

M.5. FOTOS – IMÓVEL



Vista parcial da Rodovia BR 174, com acesso à Fazenda Açai à Direita



Vista parcial Acesso à Fazenda Açai



Vista parcial de Porteira entrada da Fazenda Açai



Vista parcial da Estrada Interna da Fazenda Açai, acesso à Local da Sede



Vista parcial interna da Fazenda Açai, junto à Estrada de Acesso à Sede



Vista parcial de uma das Torres para Linha de Transmissão que corta a Fazenda Açai

SETAPE



Vista parcial da Casa Sede



Vista parcial de Construção Auxiliar



Vista parcial da Área do Campo de Futebol em Areia



Vista parcial Prédio para Banheiros Junto à Quadra Poliesportiva



Vista parcial da Cobertura para Quadra Poliesportiva



Vista parcial da Quadra Poliesportiva

SETAPE



Vista parcial antigo local para chumascueiras



Vista parcial interna do imóvel avaliando



Vista parcial interna do imóvel avaliando



Vista parcial da margem do Igarapé que corta o imóvel avaliando



Vista parcial da margem do Igarapé que corta o imóvel avaliando



Vista parcial da margem do Igarapé que corta o imóvel avaliando

SETAPE



Vista parcial do Igarapé que corta o Imóvel avaliando



Vista parcial do Igarapé que corta o Imóvel avaliando



Vista parcial do Igarapé que corta o Imóvel avaliando

MÓDULO 6

DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Joaquim Sarmiento, 418 - Centro - Manaus-AM
Ronaldo de Brito Leite
Oficial

CERTIDÃO

MATRÍCULA

450

FOLHA

1

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MANAUS - AM

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

Manaus, 15 de junho de 1976.

IMÓVEL:- UM LOTE DE 800 hectares ou 8.000.000 metros quadrados, localizado no Município de Manaus, denominado Distrito Agrário da SUFRAMA, com as seguintes limites e confrontações: Frente (Geste M1-M2), uma linha reta com 2.000 metros paralela à margem direita da Rodovia BR-174, a 100 metros de distância de seu eixo, com início no Km. 53 e término no Km-55; Lado direito, (Norte-M2-M3) uma linha reta com 3.750 metros seguindo o azimute de 107º 00' limitando-se com terras da SUFRAMA; Fundos, (Leste-M3-M4) uma linha reta com 2.000 metros seguindo o azimute de 196º 00' limitando-se com terras da SUFRAMA; Lado esquerdo, (Sul-M4-M1) uma linha reta com 4.200 metros seguindo o azimute de 287º 00' limitando-se com terras da SUFRAMA, com término a 100 metros do eixo da Rodovia BR-174, e o perímetro é de ... 12.150 metros. A área acima descrita é caracterizada fica desmembrada de um todo maior, de propriedade de promitente vendedora, adquirida por doação do Governo do Estado do Amazonas, nos termos do art. 1º da Lei nº 878, de 25 de setembro de 1969, registrada as folhas 81, do livro nº 3, do Departamento de Terras da Secretaria de Estado de Produção Rural.-

PROPRIETÁRIA:- SUPERINTENDÊNCIA DA ZONA FRANCA DE MANAUS-SUFRAMA, entidade autárquica com personalidade jurídica e patrimônio próprio, autonomia administrativa e financeira, sede e foro nesta cidade, no ato representada por seu Superintendente, doutor ALOISIO MONTEIRO CARNEIRO CAMPELO, brasileiro, casado, Técnico em Administração, CPF. nº 007127017.-

TÍTULO AQUISITIVO:- Nº 4.075, fls. 205, do Livro 3-2, desta Oficial.

SUB-OFICIAL:

(RUA IVAN ESTEVES RIBEIRO)

R. 1/450 - Manaus, 15 de junho de 1976.

PROMITENTE VENDEDORA:- Superintendência da Zona Franca de Manaus-SUFRAMA, acima qualificada.

PROMITENTE COMPRADOR:- MANDEL BESSA FILHO, brasileiro, desquitado, Magistrado, Carteira de Identidade nº 83-TJ-AM. CPF. 001914772, residente e domiciliado nesta cidade, à Avenida Rio Jemary nº 11, Conjunto Viciárvies.-

VALOR:- Cr\$ 15.640,00 (QUINZE MIL SEISCENTOS E QUARENTA CRUZEIROS).

FORMA DE PAGAMENTO:- Cr\$ 1.564,00 (UM MIL QUINHENTOS E SESENTA E QUATRO CRUZEIROS), como sinal e início de pagamento e o restante do preço em nove (9) prestações anuais, iguais e sucessivas, no valor de Cr\$ 1.564,00 (UM MIL QUINHENTOS E SESENTA E QUATRO CRUZEIROS), cada uma, elevada 1% ao mês em caso de mora, vencíveis respectivamente trezentos e sessenta e cinco (365) dias posteriores à assinatura do contrato, e representadas por Notas Promissórias as quais ficarão fazendo parte integrante deste termo.

"continua"

VERSO

MATRÍCULA

450

FOLHA

1

VERSO



CONDIÇÕES: - a) O promitente comprador entra desde já na posse do imóvel comprometido, nela podendo fazer de conta própria e aprovações necessárias ao início da execução do projeto submetido e aprovado pela promitente vendedora, desde que não ofenda as posturas, códigos e leis que regulamentam a propriedade rural; b) Pela promitente vendedora fica o promitente comprador autorizado a oferecer o imóvel ora comprometido em primeira e única hipoteca em garantia de financiamento concedido por Banco Oficial ligado ao Sistema Nacional de Crédito Rural e que se refere o art. 70, da Lei nº 4.829, de 5 de novembro de 1.965 ou por outra entidade oficial de crédito, cujo financiamento se destina à execução do projeto agropecuario antes mencionado, reservando-se a promitente vendedora, em caso de execução ou alienação judicial, a condição de segunda credora hipotecária, para satisfação de seus créditos.

TÍTULO: - Contrato de Promessa de Compra e Venda de imóvel rural.
 FORMA DO TÍTULO: - Escritura pública de 08 de junho de 1976, lavrada nas Notas do 4º Ofício, desta Capital (Livro 130, fls. 145) e
 REGISTRADO por:

SUB-OFICIAL:

(DR. IVAN ESTEVES RIBEIRO)

wom.

AV-2/450 - Manaus, 14 de julho de 1976. Pela Cédula Rural Hipotecária nº... PI-12-76/099, emitida em data do bojo (14.07.76), registrada neste Cartório, à ficha 1, do livro nº 3, o imóvel objeto desta matrícula, foi dado pelo proprietário MANOEL BESSA FILHO, em primeira, única e especial HIPOTECA, ao BANCO DO ESTADO DO AMAZONAS S/A, pela importância de Cr\$397.900,00 (TREZENTOS E NOVENTA E SETE MIL E NOVECENTOS CRUZEIROS).

AVERBADO por:

SUB-OFICIAL:

(DR. IVAN ESTEVES RIBEIRO)

AV-3/450 - Manaus, 25 de outubro de 1976. Pela Cédula Rural Hipotecária nº PI-12-76/140, emitida em 21.10.76, registrada neste Cartório, a ficha 01 do livro 3, sob o nº 05, o imóvel objeto desta matrícula, foi dado em HIPOTECA Cédular de 2ª GRAU, pelo seu proprietário MANOEL BESSA FILHO, ao credor BANCO DO ESTADO DO AMAZONAS S/A, pelo valor de Cr\$228.000,00 (duzentos e vinte e oito mil cruzeiros).

AVERBADO por:

SUB-OFICIAL:

(DR. IVAN ESTEVES RIBEIRO)

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Joaquim Sarmiento, 418 - Centro - Manaus-AM
Ronaldo de Brito Leite
Oficial

MATRICOLA
450

02

CARTORIO DO 3.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 MANAUS-AM.

LIVRO N. 2

REGISTRO GERAL

Manaus, 21 de junho

AV-4/450 - Manaus, 21 de junho de 1977. Pela Cédula Hipotecária de 20 de junho de 1977, com vencimento para 26.12.1982, registrada neste Cartório, sob o nº 113, a ficha 01 do livro nº 3, o imóvel objeto desta matrícula, foi dado em Hipoteca Cédular de 3º Grau, por seu promitente comprador Manoel Bessa Filho, ao Banco do Estado do Amazonas - S/A, pelo valor de Cr\$406.778,00 (quatrocentos e seis mil, setecentos e setenta e oito cruzeiros).

AVERBADO POR:

SUB-OFFICIAL:

(Dr. IVAN ESTEVES RIBEIRO)

XV-5/450 - Manaus, 11 de julho de 1977. FAÇO nesta data, a averbação do Aditivo de Retificação e Ratificação, de hoje, à Cédula Rural Hipotecária Nº PI-12-77/008, de 20.06.77, registrada neste Cartório, sob o nº 115, ficha 01 do livro nº 3 em 21.06.77.

AVERBADO por:

(Dr. IVAN ESTEVES RIBEIRO

SUB-OFFICIAL.

AV.6/450 - Manaus, 01 de novembro de 1978. FAÇO nesta data:
a averbações dos Aditivos de Retificação e Ratificação, de:
09.10.78, às Cédulas Rurais Hipotecárias de números
PI-12-76/099, PI-12-76/140, e PI-12-77/008, registradas nes
te Cartório, sob os nrs 41, 65 e 115, fichas 01, do livro T
3-Registro Auxiliar.-T

AVERBUADO POR:

SUB-OFFICIAL:

DR. IVAN ESTEVES RIBEIRO

HT

AV.7/450 - Manaus, 01 de novembro de 1978. Pela Cédula Rural Hipotecária nº PI-12-78/051, emitida em 09.10.78, com vencimento para 20.12.82, registrada neste Cartório, à ficha 01 do livro 3-Registro Auxiliar, sob o nº 248, ficou constando que, o imóvel objeto desta matrícula foi dado em Hipoteca Cédular de 4º Grau, por seu promitente comprador Manoel Bessa Filho, ao Banco do Estado do Amapá S/A, pelo valor de R\$ 560.000,00 (quinhentos e sessenta mil cruzeiros).

AVERBADO POR:

SUB-OFFICIAL:

DR. IVAN ESTEVES RIBEIRO

154

VERSO

MATRÍCULA
450

FOLHA
02
Verso



AV-8/450 - Manaus, 14 de dezembro de 1979. Pelo Aditivo de 06 de dezembro de 1979, de Re-Ratificação à Cédula Rural Hipotecária nºPI-12-76/099, no valor de Cr\$397.900,00, registrada * sob o nº41, em 14.07.76, o imóvel objeto desta matrícula, fica liberado da Garantia Hipotecária de 1º Grau, em virtude da SUBSTITUIÇÃO feita pelo imóvel matriculado neste Cartório, sob o nº3843, ficha 01 do livro 2, de Registro Geral, situado à * Rodovia BR-174, Km 13, margem direita, denominado "Granja Gracilândia", nesta cidade, de propriedade de Manoel Bessa Filho e Maria das Graças Bezerra Assad Cheik.

AVERBADO por: *[Assinatura]* (Dr. IVAN ESTEVES RIBEIRO) - Sub-Oficial.

AV-9/450 - Manaus, 14 de dezembro de 1979. Pelo Aditivo de 06 de dezembro de 1979, de Re-Ratificação à Cédula Rural Hipotecária nºPI-12-76/140, no valor de Cr\$228.000,00, registrada * neste Cartório sob o nº65, ficha 01 do livro 3, em 25.10.76, * o imóvel objeto desta matrícula, fica LIBERADO da Garantia Hipotecária de 2º Grau, em virtude da Substituição feita pelo * imóvel matriculado neste Cartório, sob o nº3843, ficha 01 do livro 2, de Registro Geral, situado à margem direita da Rodovia BR-174, Km 13, desta cidade, denominado "Granja Gracilândia", de propriedade de Manoel Bessa Filho e Maria das Graças Bezerra Assad Cheik.

AVERBADO por: *[Assinatura]* (Dr. IVAN ESTEVES RIBEIRO) - Sub-Oficial.

AV-10/450 - Manaus, 14 de dezembro de 1979. Pelo Aditivo de * 06.12.79, de Re-Ratificação à Cédula Rural Hipotecária nº PI-12-77/008, no valor de Cr\$406.778,00, registrada neste Cartório, sob o nº115, ficha 01 do livro 3, em 11.07.77, o imóvel * objeto desta matrícula, fica LIBERADO da garantia Hipotecária de 3º Grau, em virtude da Substituição feita pelo imóvel matriculado neste Cartório, sob o nº3843, ficha 01 do livro 2, de Registro Geral, situado à margem direita, da Rodovia BR-174, * desta cidade, denominado "Granja Gracilândia", de propriedade de Manoel Bessa Filho e Maria das Graças Bezerra Assad Cheik.

AVERBADO por: *[Assinatura]* (Dr. IVAN ESTEVES RIBEIRO) - Sub-Oficial.

AV.11/450 - Manaus, 14 de dezembro de 1979. Pelo Aditivo de * 06.12.79, de Re-Ratificação à Cédula Rural Hipotecária NºPI-* 12-78/051, no valor de Cr\$560.000,00, registrada neste Cartório, sob o nº248, ficha 01 do livro 3, em 01.11.78, o imóvel * objeto desta matrícula, fica LIBERADO da garantia hipotecária de 4º Grau, em virtude da Substituição feita pelo imóvel matriculado neste Cartório, sob o nº3843, ficha 01 do livro 2, de Registro Geral, situado à margem direita da Rodovia BR-174, *

MATRÍCULA
450

FOLHA
03

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MANAUS-AM

LIVRO N. 2

REGISTRO GERAL

Manaus, 14 de dezembro de 1979.

BR-174, desta cidade, denominado "Granja Gracilândia", de propriedade de Manoel Bessa Filho e Maria das Graças Bezerra Assad Cheik.

AVERBADO por:

(*Ivan Esteves Ribeiro*) - Sub-Oficial.

R-12/450. - Manaus, 29 de dezembro de 1981. -

CEDENTE:- Manoel Bessa Filho, brasileiro, desquitado, magistrado, Identidade nº 83/TJ-AM, CPF nº 001.914.772, domiciliado e residente nesta cidade. -

INTERVENIENTE ANUENTE:- Superintendência da Zona Franca de Manaus - SUFRAMA, entidade autárquica federal, com personalidade jurídica e Patrimônio próprio, sede e foro nesta cidade, CGCM nº 04.407.029/0001-43, no ato representada por seu Superintendente Ruy Alberto Costa Lins. -

CESSIONÁRIA:- GRADIENTE AVICULTURA LTDA, estabelecida nesta cidade, inscrita no CGC sob o nº 04.015.376/0001-20, no ato representada por seu Diretor Financeiro Sr. Otto Fleck. -

VALOR DA CESSÃO:- Cr\$ 7.000.000,00 (sete milhões de cruzeiros). -

TÍTULO:- Cessão de Promessa de Compra e Venda. -

FORMA DO TÍTULO:- Escritura de 18 de dezembro de 1981, lavrada nas Notas do Tabelião do 4º Ofício, às fls. 161/162 do livro nº 143. -

CONDIÇÕES:- a) A área objeto desta matrícula, destina-se exclusivamente à execução do projeto Agropecuario aprovado pela Interviente, nos termos da Resolução nº 059/76; b) Esta cessão está de conformidade com os termos da Resolução nº 046/81 - SUFRAMA; e c) A Cessionária assume todos os direitos e obrigações do cedente, fundamentalmente o cumprimento das Normas e Obrigações contidas na Resolução nº 059/76 - SUFRAMA. -

REGISTRADO por:

SUB-OFFICIAL:

(*Marilene Amorim Peres*) -

11/01

HT

R-13/450 - Manaus, 20 de setembro de 1985. Pela Cédula Rural Hipotecária, nº FIP-12-85/012, datada desta cidade, de 10 de setembro de 1985, com vencimento para 10 de agosto de 1990, no valor de Cr\$ 224.776.235 (duzentos e vinte e quatro milhões, setecentos e setenta e seis mil, duzentos e trinta e cinco cruzeiros), a proprietária Superintendência da Zona Franca de Manaus - SUFRAMA, no ato representada pelo promissária compradora Gradiente Avicultura Ltda., deu o imóvel objeto desta matrícula, em Hipoteca Cédular de Primeiro Grau, à favor do Banco do Estado do Amazonas S/A., conforme registro feito neste Cartório, à ficha 01 do livro 3-Registro Auxiliar, sob o nº 1576. -

REGISTRADO por:

SUB-OFFICIAL:

(*Marilene Amorim Peres*) -

VERSO

MATRÍCULA
450

FOLHA

3

Verso



AV-14/450 - Manaus, 10 de Setembro de 1986. Pelo requerimento de 02 de setembro de 1986, dirigido a este Cartório, pela cessionária GRADIENTE AVICULTURA LTDA, ficou constando o seguinte: Conforme Alteração de Contrato Social, firmado em data de 02 de Junho de 1986, devidamente arquivado na Secretaria de Indústria e Comércio - Junta Comercial do Estado do Amazonas JUCEA sob o nº37.828, em 16 de julho de 1986, a cessionária Gradiente Avicultura Ltda, passou a denominar-se "AÇAI AGROPECUÁRIA LTDA", com sede, foro e domicílio no Km 36/38, da Rodovia BR-174, no Distrito Agropecuario da SUFRAMA, Município de Manaus, Capital do Estado do Amazonas.

AVERBADO por:

(MARILENE AMORIM PERES) - SUB-OFICIAL.

AV-15/450 - Manaus, 30 de Junho de 1987. Fica CANCELADA a hipoteca de 1º Grau, registrada no anverso desta ficha, sob o nº13/450, em virtude da quitação dada pelo credor Banco do Estado do Amazonas S/A, em favor da emitente GRADIENTE AVICULTURA LTDA atual AÇAI AGROPECUÁRIA LTDA, nos termos do Documento de Quitação nº12-86/173, datado de 05 de Junho de 1986, dirigido a este Cartório, pelo referido credor. Do que para constar foi feito o competente CANCELAMENTO.

AVERBADO por:

(MARILENE AMORIM PERES) - SUB-OFICIAL.

R-16/450- Manaus, 07 de Novembro de 2008. Protocolo no: 56.816, fls. 12, do Livro 1-J.

EXEQUENTE:- Ministério Público do Trabalho - Proc. Reg. do Trabalho da 11a. Região.

FIEL DEPOSITÁRIO:- Odorico Antonio Simão Zamprogno, gerente geral da executada, portador do R.G. no: 06720713-4-SSP/RJ, e do CPF. sob o no: 285.861.072-04, residente e domiciliado nesta cidade, na Alameda Alaska, no: 1071, apto: 1102, Edifício "Porto Seguro", Ponta Negra.

EXECUTADA:- GRADIENTE ELETRÔNICA S/A.

VALOR DO DÉBITO:- R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais).-

TÍTULO:- Penhora.

FORMA DO TÍTULO:- Mandado Judicial no: 0004/2008/015-I, datado de 12 de setembro de 2008, de ordem do Dr. Rildo Cordeiro Rodrigues - Juiz Titular da MM. 15a. Vara do Trabalho de Manaus/AM, do Tribunal Regional do Trabalho da 11a. Região, em consequência do Processo no: 01228-2008-015-11-4, movido pelo Exequente contra a Executada.

OBJETO DA GARANTIA:- O imóvel objeto desta matrícula, prometido vender à Gradiente Avicultura Ltda, atual AÇAI AGROPECUÁRIA LTDA.

CUSTAS:- R\$ 14.030,00 (Quatorze mil e trinta reais).

REGISTRADO por:

Sub-Oficial:

(JOACY DOS SANTOS SERRAO).



MATRÍCULA

450

FOLHA

04

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Joaquim Sarmento, 418 - Centro

CEP 69010-020 Manaus - AM

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Manaus, 23 de julho de 2010.

AV-17/450 - Manaus, 23 de Julho de 2010, Protocolo nº. 60.996, fls. 146, do livro 1-J.- Ficou CANCELADA a penhora registrada sob nº. 16/450, às fls. 03v, deste Livro, nos termos do Mandado Judicial de Levantamento de Penhora nº. 015-00422/2009, passado aos 14 de maio de 2009, assinado pela Dra. Ariane Xavier Ferrari, Juíza de Trabalho, da 15ª Vara do Trabalho de Manaus, desta Capital, referente ao processo nº.01228-2008-015-11-00-1. Da que para constar, foi feito o competente CANCELAMENTO.- **SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS - Nº AD435766-64 - Protocolo 60996 - Livro 2 - Nº 450 - Reg./Av. 17 - Data/Hora de utilização 26/07/2010 09:29:24 - Emitido por Roseane Pereira de Loredó - FUNETJ: RS32.33 FUNDPAM: RS16.16 - Código de segurança: 72B4-63AE-1355-C907 - Consulte a autenticidade em www.seloam.com.br**

AVERBADO por:-

Suboficial:

(JOACY DOS SANTOS SEBRÃO).-

R-18/450- Manaus, 21 de Junho de 2011. Protocolo nº. 64.880, fls. 36 do Livro 1-L.

EXEQUENTE:- UNIÃO - Fazenda Nacional.

EXECUTADA:- GRADIENTE AUDIO E VIDEO LTDA., com sede nesta cidade, na Avenida Solimões, nº. 105, fundos - Distrito Industrial.

FIEL DEPOSITÁRIO:- Deusmar Pessoa Viana, gerente geral interino da executada (empresário), brasileiro, casado, portador do R.G. nº. 0597879-3/AM, e do CPF. sob o nº. 135.330.292-04, domiciliado e residente nesta cidade, à Rua L-2, nº. 55, quadra 22. Conjunto "Nova República" - Distrito Industrial (CEP 69075-670), que se obrigou como fiel depositário, não abrir mão do bem penhorado, sem prévia e expressa autorização do Juízo, sob as penas da Lei.

VALOR DA PENHORA:- Não declarado.-

OBJETO DA GARANTIA DA PENHORA:- O imóvel objeto desta matrícula, prometido vender à Gradiente Avicultura Ltda, atual Açai Agropecuária Ltda, avaliado para os efeitos do direito em R\$ 29.680.000,00 (Vinte e nove milhões, seiscentos e oitenta mil reais).-

TÍTULO:- Penhora, Avaliação e Registro.

FORMA DO TÍTULO:- Mandado Judicial, de 07 de outubro de 2010, expedido pelo Dr. Elton Studart Bicharra - Diretor de Secretaria da 5ª. Vara Federal - Seção Judiciária do Estado do Amazonas - Justiça Federal de 1ª. Instância., em consequência do Processo nº. 0200932000074987, Classe: 03100 - Execução Fiscal/Fazenda Nacional, movido pelo exequente contra a executada.

CUSTAS:- Isentas.

SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS - Nº AH168345-80 - Protocolo 64880 - Livro 2 - Nº 450 - Reg./Av. 18 - Data/Hora de utilização: 21/06/2011 09:38:52 - Emitido por Joacy dos Santos Sebrão - FUNETJ: RS0.00 - FUNDPAM: RS0.00 - Código de segurança: 5376-E74F-0F96-871E - (ISENTO - motivo: Art. 11 da Lei 2.751/02) - Consulte a autenticidade em www.seloam.com.br

VERSO

MATRÍCULA

450

FOLHA

04

VERSO



www.seloam.com.br

REGISTRADO por:

Sub-Oficial:

(JOACY DOS SANTOS SERRÃO)

R-19/450- Manaus, 21 de Junho de 2011. Protocolo no: 64.881, fls.36 do Livro 1-L.

EXEQUENTE:- Instituto Nacional do Seguro Social - INSS.

EXECUTADA:- GRADIENTE ELETRÔNICA S/A,, com sede nesta cidade, na Avenida Açaí, no: 875, Distrito Industrial de Manaus/AM..

FIEL DEPOSITÁRIO:- Deusmar Pessoa Viana, gerente geral interino da executada (em Manaus), brasileiro, casado, portador do R.G. no: 0597879-3/AM, e do CPF. sob o no: 135.330.292-04, domiciliado e residente nesta cidade, à Rua L-2, no: 55, quadra 22. Conjunto "Nova República" - Distrito Industrial (CEP 69075-670), que se obrigou como fiel depositário, a não abrir mão do bem penhorado, sem prévia e expressa autorização do Juízo, sob as penas da Lei.

VALOR DA PENHORA:- Não declarado.-

OBJETO DA GARANTIA DA PENHORA:- O imóvel objeto desta matrícula, prometido vender à Gradiente Avicultura Ltda, atual Açai Agropecuária Ltda, avaliado para os efeitos de direito em R\$ 29.680.000,00 (Vinte e nove milhões, seiscentos e oitenta mil reais).-

TÍTULO:- Penhora, Avaliação e Registro.

FORMA DO TÍTULO:- Mandado Judicial, de 07 de outubro de 2010, expedido pelo Dr. Elton Studart Bicharra - Diretor de Secretaria da 5ª. Vara Federal - Seção Judiciária do Estado do Amazonas - Justiça Federal de 1ª. Instância., em consequência do Processo no: 0200332000042111, Classe: 03200 - Execução Fiscal/INSS, movido pela exequente contra a executada.

CUSTAS:- Isentas.

SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAPÁ - Nº AH168349-83 - Protocolo 64881 - Livro 2 - Nº 450 - Reg./Av. 19

Data/Hora de utilização: 21/06/2011 10:14:08 - Emitido por Joacy dos Santos Serrão - FUNETJ

R\$0.00 - FUNDPAM: R\$0.00 - Código de segurança: C83B-038D-4F65-2002 (ISENTO motivo: Art. 11 da Lei 2.751/02) - Consulte a autenticidade em www.seloam.com.br.

REGISTRADO por:

Sub-Oficial:

(JOACY DOS SANTOS SERRÃO)

R-20/450- Manaus, 24 de Abril de 2012. Protocolo no: 68.653, do Livro 1-L.

EXEQUENTE:- Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA..

EXECUTADA:- GRADIENTE ELETRÔNICA S/A, com sede nesta cidade, na Avenida Açaí, nº 875, Bloco C, Bairro Distrito Industrial.

FIEL DEPOSITÁRIO:- Deusmar Pessoa Viana, gerente geral interino da executada (em Manaus), brasileiro, casado, portador do R.G. no: 0597879-3/AM, e do CPF. sob o no: 135.330.292-04, domiciliado e residente nesta cidade, à Rua L-2, no: 55, quadra 22. Conjunto "Nova República" - Distrito Industrial (CEP 69075-670), que se obrigou como fiel depositário, a não abrir mão do bem penhorado, sem prévia e expressa autorização do Juízo, sob as penas da Lei.

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Joaquim Sarmento, 418 - Centro - Manaus-AM
Ronaldo de Brito Leite
Oficial

fls. 0060

MATRÍCULA

450

FOLHA

05

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Joaquim Sarmento, 418 - Centro

CEP: 59010-020 - Manaus - AM

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Manaus 24 de abril de 2012

VALOR DA PENHORA: - Não declarado.

OBJETO DA GARANTIA DA PENHORA: - O imóvel objeto desta matrícula, prometido vender a Gradiente Avicultura Ltda, atual Açaí Agropecuária Ltda, avaliado para os efeitos de direito em R\$ 29.680.000,00 (Vinte e nove milhões, seiscentos e oitenta mil reais).-

TÍTULO: - Citação, Penhora, Avaliação e Registro.

FORMA DO TÍTULO: - Mandado Judicial, de 16 de setembro de 2011, expedido pela 7ª Vara Federal Ambiental e Agrária, desta Capital, assinado pelo Dr. Carlos Roberto Santiago Meneses - Diretor de Secretaria da 7ª Vara Ambiental Federal e Agrária - Seção Judiciária do Estado do Amazonas - Justiça Federal de 1ª Instância, em consequência do Processo no: 7412-34.2011.4.01.3200, Classe: 3300 - Execução Fiscal/Outras, movido pelo exequente contra a executada.

CUSTAS: - Isentas.

SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAPÁ: - Nº AL149991-23 - Protocolo 68653 - Livro 1 - Nº 450 - Reg./Av. 20 - Data/Hora de utilização: 24/04/2012 09:49:27 - Emitido por Jordana Carneiro Gambim Pinto - FUNETJ: R\$0.00 - FUNDPAM: R\$0.00 - Código de segurança: F9B6-88FB-273E-60E1 (ISENTO - motivo: Art. 8 da Lei 2.751/02) - Consulte a autenticidade em www.seloam.com.br

REGISTRADO por:

Sub-Oficial:

(JOACY DOS SANTOS SERRÃO)

R-21/450- Manaus, 24 de Abril de 2012. Protocolo no: 68.643, do Livro 1-L.

EXEQUENTE: - União, Fazenda Nacional.

EXECUTADA: - GRADIENTE ELETRÔNICA S/A, com sede nesta cidade, na Avenida Açaí, nº 875 Bloco C, Bairro Distrito Industrial.

FIEL DEPOSITÁRIO: - Deusmar Pessoa Vianna, gerente geral interino da executada (em Manaus brasileiro, casado, portador do R.G. no: 0597879-3/AM, e do CPF. sob o no: 135.330.292-04 domiciliado e residente nesta cidade, à Rua L-2, no: 55, quadra 22. Conjunto "Nova República" - Distrito Industrial (CEP 69075-670), que se obrigou como fiel depositário, a não abrir mão do bem penhorado sem prévia e expressa autorização do Juízo, sob as penas da Lei.

VALOR DA PENHORA: - Não declarado.

OBJETO DA GARANTIA DA PENHORA: - O imóvel objeto desta matrícula, prometido vender a Gradiente Avicultura Ltda, atual Açaí Agropecuária Ltda, avaliado para os efeitos de direito em R\$ 29.680.000,00 (Vinte e nove milhões, seiscentos e oitenta mil reais).-

TÍTULO: - Penhora, Avaliação e Registro.

FORMA DO TÍTULO: - Mandado Judicial, de 31 de agosto de 2011, expedido pela 5ª Vara Federal desta Capital, assinado pelo Dr. Elton Studart Bicharra dos Santos - Diretor de Secretaria da 5ª Vara Federal - Seção Judiciária do Estado do Amazonas - Justiça Federal de 1ª Instância, em consequência do Processo no: 0109791020104013200, Classe: 03100 - Execução Fiscal/Fazenda Nacional, movido pelo exequente contra a executada.

CUSTAS: - Isentas.

SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAPÁ: - Nº AL149993-20 - Protocolo 68643 - Livro 2 - Nº 450 - Reg./Av. 21 - Data/Hora de utilização: 24/04/2012 10:00:05 - Emitido por Jordana Carneiro Gambim Pinto - FUNETJ: R\$0.00 - FUNDPAM: R\$0.00 - Código de segurança: 424F-92ED-CB05-036A (ISENTO - motivo: Art. 8 da Lei 2.751/02) - Consulte a autenticidade em www.seloam.com.br

REGISTRADO por:

Este documento é cópia autêntica, assinada eletronicamente por CARLOS ROBERTO SANTIAGO MENESSES, Diretor de Secretaria da 7ª Vara Ambiental Federal e Agrária, desta Capital, em 24/04/2012 às 19:23, sob o número 55055. Para conferir o original, acesse o site <http://paj.trf3.jus.br>, abra a opção "Protocolo", informe o processo 0617552-11.2018.8.04.0001 e o código 5448207.

VERSO

MATRÍCULA

450

FOLHA

05

VERSO



Sub-Oficial:

JOACY DOS SANTOS SERRÃO,

R-22/450- Manaus, 24 de Abril de 2012. Protocolo no: 68.642, do Livro 1-L.

EXEQUENTE:- União - Fazenda Nacional.**EXECUTADA:-** GRADIENTE INDUSTRIAL S/A, com sede nesta cidade, na Avenida Açaí, nº 875, Bloco C, Bairro Distrito Industrial.**FIEL DEPOSITÁRIO:-** Deusmar Pessoa Viana, gerente geral interino da executada (em Manaus), brasileiro, casado, portador do R.G. no: 0597879-3/AM, e do CPF. sob o no: 135.330.292-04, domiciliado e residente nesta cidade, à Rua L-2, no: 55, quadra 22. Conjunto "Nova República" - Distrito Industrial (CEP 69075-670), que se obrigou como fiel depositário, a não abrir mão do bem penhorado, sem prévia e expressa autorização do Juízo, sob as penas da Lei.**VALOR DA PENHORA:-** Não declarado.**OBJETO DA GARANTIA DA PENHORA:-** O imóvel objeto desta matrícula, prometido vender à Gradiente Avicultura Ltda, atual Açaí Agropecuária Ltda, avaliado para os efeitos de direito em R\$ 29.680.000,00 (Vinte e nove milhões, seiscentos e oitenta mil reais).**TÍTULO:-** Penhora, Avaliação e Registro.**FORMA DO TÍTULO:-** Mandado Judicial, de 31 de agosto de 2011, expedido pela 5ª Vara Federal, desta Capital, assinado pelo Dr. Elton Studart Bicharra dos Santos - Diretor de Secretaria da 5ª Vara Federal - Seção Judiciária do Estado do Amazonas - Justiça Federal de 1ª Instância, em consequência do Processo no: 0109809220104013200, Classe: 03100 - Execução Fiscal/Fazenda Nacional, movido pelo exequente contra a executada.**CUSTAS:-** Isentas.**SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS -** Nº AL149994-28 - Protocolo 68642 - Livro 2 - Nº 450 - Reg./Av. 22 - Data/Hora de utilização: 24/04/2012 10:05:06 - Emitido por Jordana Carneiro Gambim Pinto - FUNETJ: RS0.00 -**FUNDPAM: RS0.00 -** Código de segurança FCDA-81CB-E066-BD85 (ISENTO - motivo: Art. 8 da Lei 2.751/02) - Consulte a autenticidade em www.seloam.com.br**REGISTRADO por:**

Sub-Oficial:

JOACY DOS SANTOS SERRÃO,

R-23/450- Manaus, 24 de Abril de 2012. Protocolo no: 68.647, do Livro 1-L.

EXEQUENTE:- Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA.**EXECUTADA:-** GRADIENTE ELETRÔNICA S/A, com sede nesta cidade, na Avenida Açaí, nº 875, Bloco C, Bairro Distrito Industrial.**FIEL DEPOSITÁRIO:-** Deusmar Pessoa Viana, gerente geral interino da executada (em Manaus), brasileiro, casado, portador do R.G. no: 0597879-3/AM, e do CPF. sob o no: 135.330.292-04, domiciliado e residente nesta cidade, à Rua L-2, no: 55, quadra 22. Conjunto "Nova República" - Distrito Industrial (CEP 69075-670), que se obrigou como fiel depositário, a não abrir mão do bem penhorado, sem prévia e expressa autorização do Juízo, sob as penas da Lei.**VALOR DA PENHORA:-** Não declarado.**OBJETO DA GARANTIA DA PENHORA:-** O imóvel objeto desta matrícula, prometido vender à Gradiente Avicultura Ltda, atual Açaí Agropecuária Ltda, avaliado para os efeitos de direito em R\$ 29.680.000,00 (Vinte e nove milhões, seiscentos e oitenta mil reais).**TÍTULO:-** Citação, Penhora, Avaliação e Registro.**FORMA DO TÍTULO:-** Mandado Judicial, de 16 de setembro de 2011, expedido pela 7ª Vara Federal Ambiental e Agrária, desta Capital, assinado pelo Dr. Carlos Roberto Santiago Meneses - Diretor de

MATRÍCULA

450

FOLHA

06

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Joaquim Sarmiento, 418 - Centro
CER: 62830-820 - Manaus - AM

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Manaus, 24 de abril de 2012

Secretaria da 7ª Vara Ambiental Federal e Agrária - Seção Judiciária do Estado do Amazonas - Justiça Federal de 1ª Instância, em consequência do Processo no: 7397-65.2011.4.01.3200, Classe: 3300 - Execução Fiscal/Outras, movido pelo exequente contra a executada.

CUSTAS:- Isentas.

SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS - Nº AL149995-26 - Protocolo 68647 - Livro 2 - Nº 450 - Reg./Av. 23 - Data/Hora de utilização: 24/04/2012 10:09:58 - Emitido por Jordana Carneiro Gambim Pinto - FUNETJ: R\$0.00 - FUNDPAM: R\$0.00 - Código de segurança: 22D7-81CE-4951-B84A (ISENTO - motivo: Art. 8 da Lei 2.751/02) - Consulte a autenticidade em www.seloam.com.br

REGISTRADO por:

Sub-Oficial:

JOACY DOS SANTOS SERRÃO

R-24/450- Manaus, 24 de Abril de 2012. Protocolo no: 68.644, do Livro 1-L.

EXEQUENTE:- CVM - Comissão de Valores Mobiliários.

EXECUTADA:- GRADIENTE ELETRÔNICA S/A, com sede nesta cidade, na Avenida Açaí, nº 875, Bloco C, Bairro Distrito Industrial.

FIEL DEPOSITÁRIO:- Deusmar Pessoa Viana, gerente geral interino da executada (em Manaus), brasileiro, casado, portador do R.G. no: 0597879-3/AM, e do CPF. sob o no: 135.330.292-04, domiciliado e residente nesta cidade, à Rua L-2, no: 55, quadra 22. Conjunto "Nova República" - Distrito Industrial (CEP 69075-670), que se obrigou como fiel depositário, a não abrir mão do bem penhorado, sem prévia e expressa autorização do Juízo, sob as penas da Lei.

VALOR DA PENHORA:- Não declarado.

OBJETO DA GARANTIA DA PENHORA:- O imóvel objeto desta matrícula, prometido vender à Gradiente Avicultura Ltda, atual Açaí Agropecuária Ltda, avaliado para os efeitos de direito em R\$ 29.680.000,00 (Vinte e nove milhões, seiscentos e oitenta mil reais).

TÍTULO:- Citação, Penhora, Avaliação e Registro.

FORMA DO TÍTULO:- Mandado Judicial, de 31 de agosto de 2011, expedido pela 5ª Vara Federal, desta Capital, assinado pelo Dr. Elton Studart Bicharra dos Santos - Diretor de Secretaria da 5ª Vara Federal - Seção Judiciária do Estado do Amazonas - Justiça Federal de 1ª Instância, em consequência do Processo no: 048118920104013200, Classe: 03300 - Execução Fiscal/Outras, movido pelo exequente contra a executada.

CUSTAS:- Isentas.

SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS - Nº AL150004-92 - Protocolo 68644 - Livro 2 - Nº 450 - Reg./Av. 24 - Data/Hora de utilização: 24/04/2012 11:08:14 - Emitido por Jordana Carneiro Gambim Pinto - FUNETJ: R\$0.00 - FUNDPAM: R\$0.00 - Código de segurança: 3C69-FEC5-AD8C-B25F (ISENTO - motivo: Art. 8 da Lei 2.751/02) - Consulte a autenticidade em www.seloam.com.br

REGISTRADO por:

Sub-Oficial:

JOACY DOS SANTOS SERRÃO

R-25/450- Manaus, 03 de junho de 2012. Protocolo nº. 69180, do Livro 1-L.

EXEQUENTE:- UNIÃO - FAZENDA NACIONAL.

EXECUTADA:- GRADIENTE ELETRÔNICA S/A.

FIEL DEPOSITÁRIO:- Deusmar Pessoa Viana, gerente geral interino da executada (em Manaus), brasileiro, casado, portador do R.G. no: 0597879-3/AM, e do CPF. sob o no: 135.330.292-04, domiciliado e residente nesta cidade, à Rua L-2, no: 55, quadra 22. Conjunto "Nova República" - Distrito

VERSO

MATRÍCULA

450

FOLHA

06

VERSO



Industrial (CEP 69075-670), que se obrigou como fiel depositário, a não abrir mão do bem penhorado, sem previa e expressa autorização do Juízo, sob as penas da Lei.

VALOR DA PENHORA: - Não declarado.

OBJETO DA GARANTIA DA PENHORA: - O imóvel objeto desta matrícula, prometido vender à Gradiente Avicultura Ltda, atual Açaí Agropecuária Ltda, avaliado para os efeitos de direito em R\$ 29.680.000,00 (Vinte e nove milhões, seiscentos e oitenta mil reais).

TÍTULO: - Citação, Penhora, Avaliação e Registro.

FORMA DO TÍTULO: - Mandado Judicial, de 20 de março de 2012, expedido pela 5ª Vara Federal, desta Capital, assinado pelo Dr. José Augusto Oliveira Borborema - Diretor de Secretaria da 5ª Vara Federal - Seção Judiciária do Estado do Amazonas - Justiça Federal de 1ª Instância, em consequência do Processo no: 0201032000009410 Classe: 03100 - Execução Fiscal/Outras, movido pelo exequente contra a executada.

CUSTAS: - Isentas.

SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAPÁ: - Nº AL844820-77 - Protocolo 69180 - Livro 2 - Nº 450 - Reg./Av. 25 - Data/Hora de utilização: 03/07/2012 16:57:04 - Emitido por Luiz Alberto Monjelo Neto - FUNETJ: R\$0.00 - FUNDPAM: R\$0.00 - Código de segurança: E350-0F12-81D5-67DC (ISENTO - motivo: MAND. DE PENHORA PROC 0201032000009410, EXEQUENTE: FAZENDA PÚBLICA) - Consulte a autenticidade em www.seloam.com.br

REGISTRADO por:

Escrevente:

(Bel. Luiz Alberto Monjelo Neto).

AV-26/20.107- Manaus, 09 de dezembro de 2013. Protocolo no: 78.035. Pelo Ofício no: 1074/ 2013-SECVA, datado de 20 de novembro de 2013, dirigido a este Cartório pelo Dr. Elton Studart Bicharra dos Santos - Diretor de Secretaria da 5ª. Vara Federal - Seção Judiciária do Estado do Amazonas - Justiça Federal de 1ª Instância, solicitando a **averbação da CONSTRUÇÃO** sobre o imóvel objeto desta matrícula, prometido vender à GRADIENTE INDUSTRIAL S/A, em consequência do processo no: 109791020104013200, Leilão - 5ª. Vara Federal/AM. **SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAPÁ:** - Nº AT054514-59 - Protocolo 78035 - Livro 2 - Nº 450 - Reg./Av. 26 - Data/Hora de utilização: 09/12/2013 08:50:48 - Emitido por Joacy dos Santos Serrão - FUNETJ: R\$0.00 - FUNDPAM: R\$0.00 - FUNDPGE: R\$0.00 - FARPAM: R\$0.00 - Código de segurança: 9BC2-9B30-B699-7BFA (ISENTO - motivo: AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO) - Consulte a autenticidade em www.seloam.com.br.

AVERBADO por:

Suboficial:

(JOACY DOS SANTOS SERRÃO).

R-27/450- Manaus, 13 de Março de 2014. Protocolo nº 79.414.

EXEQUENTE: - Fazenda Pública do Estado do Amazonas.

EXECUTADA: - I G B ELETRÔNICA S.A.-

VALOR DA PENHORA: - Não declarado.

TÍTULO: - P E N H O R A.

FORMA DO TÍTULO: - Termo de Penhora, datado de 27 de fevereiro de 2014, expedido pela 2ª Vara Especializada da Dívida Ativa Estadual, desta Capital, assinado pelo Diretor de

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Rua Joaquim Sarmiento, 418 - Centro - Manaus-AM
 Ronaldo de Brito Leite
 Oficial

MATRÍCULA
450

FOLHA
07

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Rua Joaquim Sarmiento, 418 - Centro
 CERCER 0010-020 - Manaus - AM
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
 Manaus, 13 de março de 2014

Secretaria - Dr. Bernardo José Noronha Antunes, em consequência do Processo no: 0605477-13.2013.8.04.0001 - Classe: Execução Fiscal, movido pelo exequente contra a executada.
OBJETO DA GARANTIA DA PENHORA: - O imóvel objeto desta matrícula, sem avaliação oficial.

CUSTAS: - Isentas.

SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS - Nº AU185538-14 - Protocolo 79414 - Livro 2 - Nº 450 - Reg./Av. 27 - Data/Hora de utilização: 13/03/2014 12:39:21 - Emitido por Jordana Carneiro Gambim Pinto - FUNETJ: R\$0.00 - FUNDPAM: R\$0.00 - FUNDPGE: R\$0.00 - FARPAM: R\$0.00 - Código de segurança: 665F-1576-841A-C911 (ISENTO - motivo: Penhora - 2ª Vara da Dívida Ativa Estadual - Processo nº 0605477-13.2013.8.04.0001) - Consulte a autenticidade em www.seloam.com.br

REGISTRADO por:

Suboficial:

JOACY DOS SANTOS SERRÃO

AV-28/450 - Manaus, 25 de Abril de 2017. Protocolo nº 97.613. Pelo Ofício/10ª VARA/SJDF/N.417, datado da cidade de Brasília/DF, de 11 de abril de 2017, expedido pelo Tribunal Regional Federal da Primeira Região - Seção Judiciária do Distrito Federal, assinado digitalmente pelo MM. Juiz Federal Titular da 10ª Vara Federal - SJDF - Dr. Vallisney de Souza Oliveira, foi determinado a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, em virtude do Processo nº 0073406-15.2016.4.01.3400. **SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS** - Nº AVBIMV004945GK0C0XJ5XTIWM301 - Protocolo 97613 - Livro 2 - Nº 450 - Reg./Av. 28 - Data/Hora de utilização: 25/04/2017 10:02:00 - Emitido por Jordana Carneiro Gambim Pinto - FUNETJ: R\$0.00 - FUNDPAM: R\$0.00 - FUNDPGE: R\$0.00 - FARPAM: R\$0.00 (ISENTO - motivo: Indisponibilidade de Bens - Ofício/10ª VARA/SJDF/N. 417, expedida em 11/04/2017, pela 10ª Vara Federal/DF - Processo nº 0073406-15.2016.4.01.3400) - Consulte a autenticidade em cidadao.portalseloam.com.br

AVERBADO por:

Suboficial:

JOACY DOS SANTOS SERRÃO

CERTIFICO a requerimento de parte interessada que a presente CERTIDÃO NARRATIVA / INTEIRO TEOR, foi extraída de acordo com o parágrafo 1º do Art. 19 da Lei nº 8.015 de 31 de dezembro de 1973 e alterações posteriores. **SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS - Nº CERINT004945JDP9HMAJZOHLLL05 - Pedido: 337045**
 - Data/Hora de utilização: 19/04/2018 15:42:18 - Emitido por KRISNA GUERREIRO DA SILVA
 FUNETJ: R\$4.01 - FUNDPAM: R\$2.01 - FUNDPGE: R\$1.20 - FARPAM: R\$2.01 - Consultar a autenticidade em cidadao.portalseloam.com.br. Que revendo os Competentes LIVROS REGISTRO DE IMÓVEIS do Cartório a seu cargo, deles verifiquei constar a inexistência de averbação. Ressalva: O referido imóvel pertence a jurisdição do Cartório de Registro de Imóveis do 4º Ofício da cidade, conforme demarcação territorial contida na Resolução nº 23/05-TJ/AM. O referido é verdadeiro. Eu, _____, que a fiz redigir, subscrevo e assino.
 Manaus, 19 de abril de 2018.

