

FGR Urbanismo Belém S/A solicita à Câmara de Valores Imobiliários do Estado de Goiás, avaliação de:

OBJETOS: Glebas não Edificadas / Implantação de Bairros de Condomínios Fechados Residenciais

A - Área Remanescente

B - Área 03 - Quinhão Remanescente

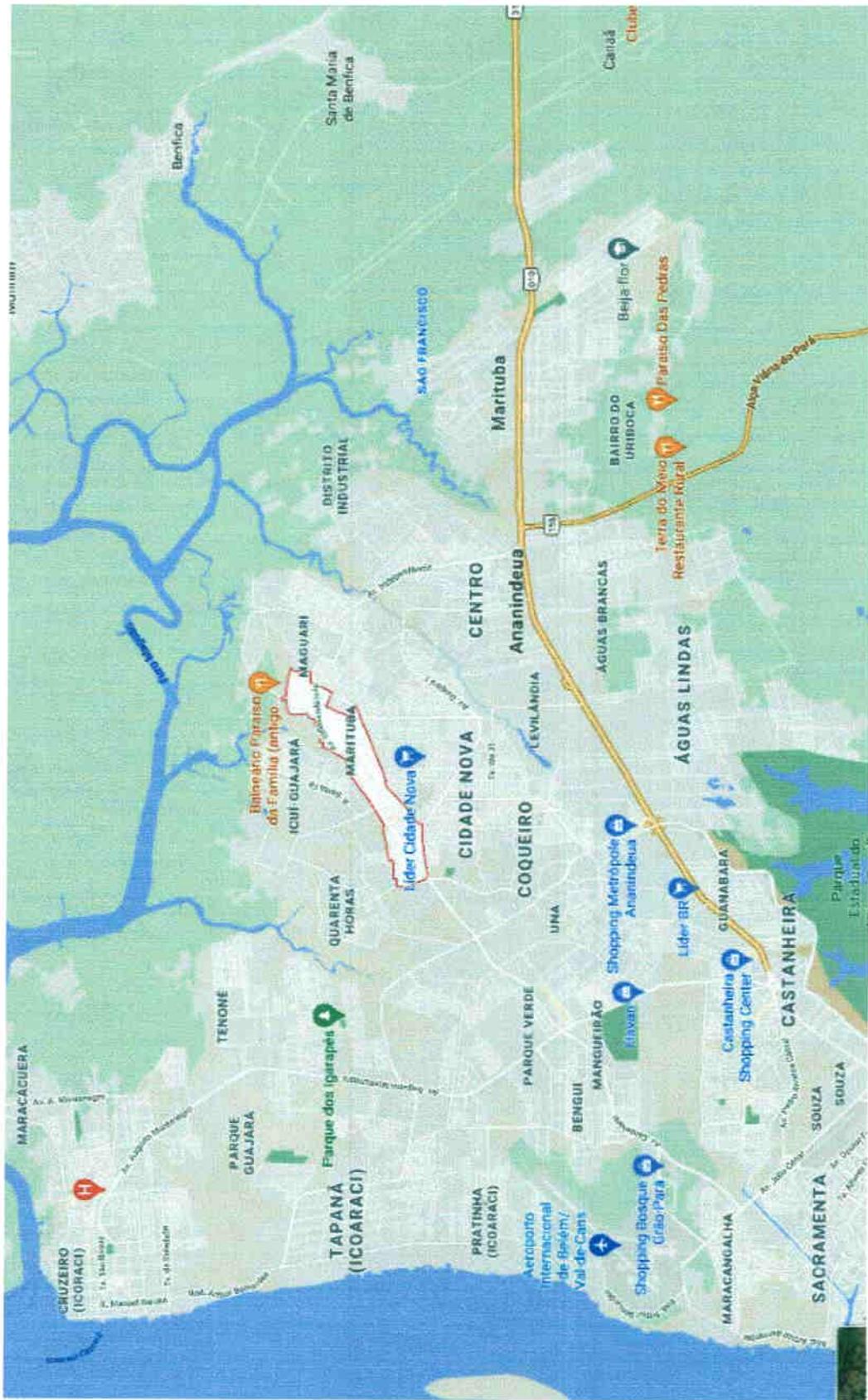
Parte da Antiga Fazenda Itapepucú – Av. Atheon Santana – Bairro Planejado Inteligente Reserva Jardins – Marituba – PA.

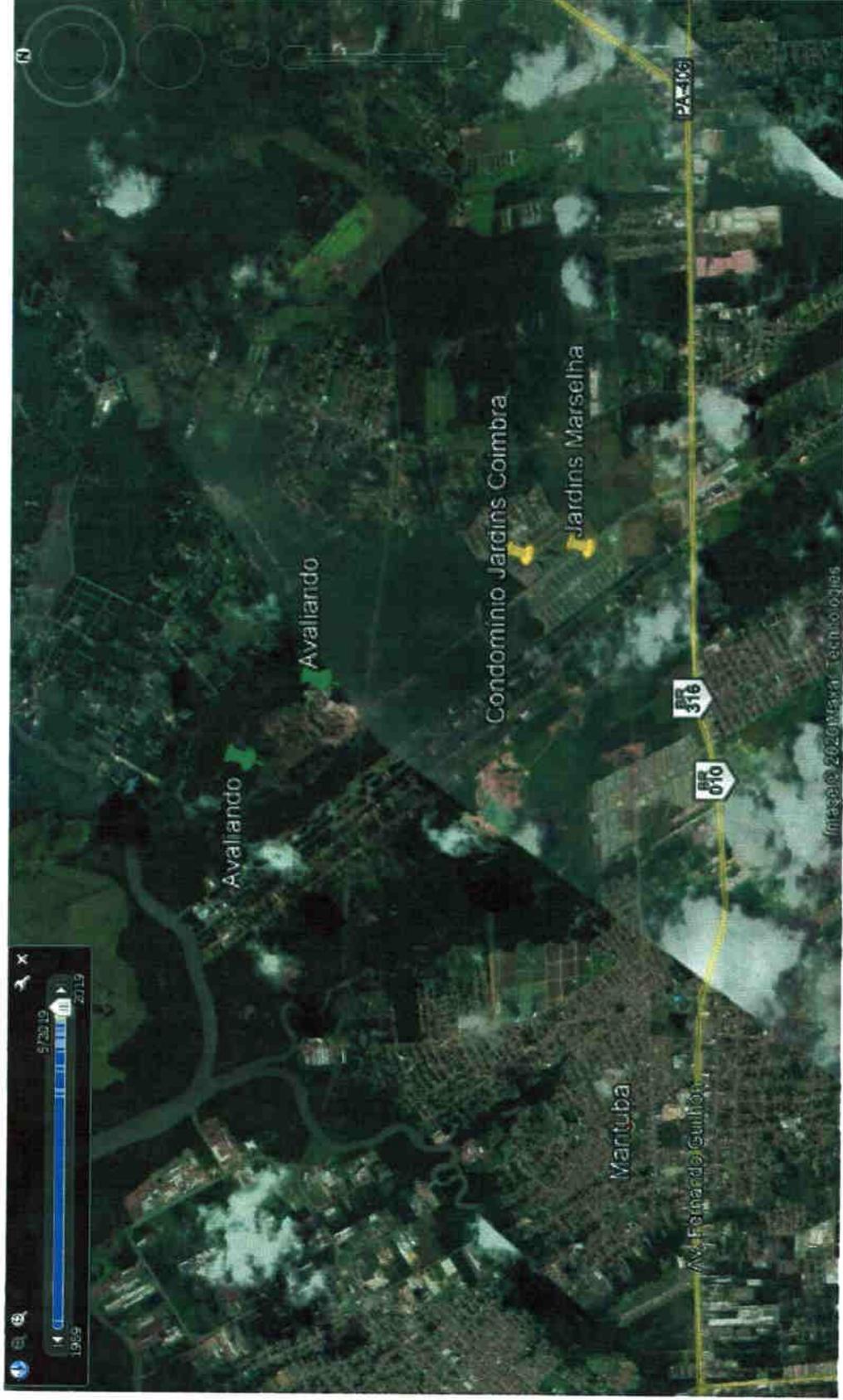
Laudo 084 / 21 – 14/07/2021

Localização



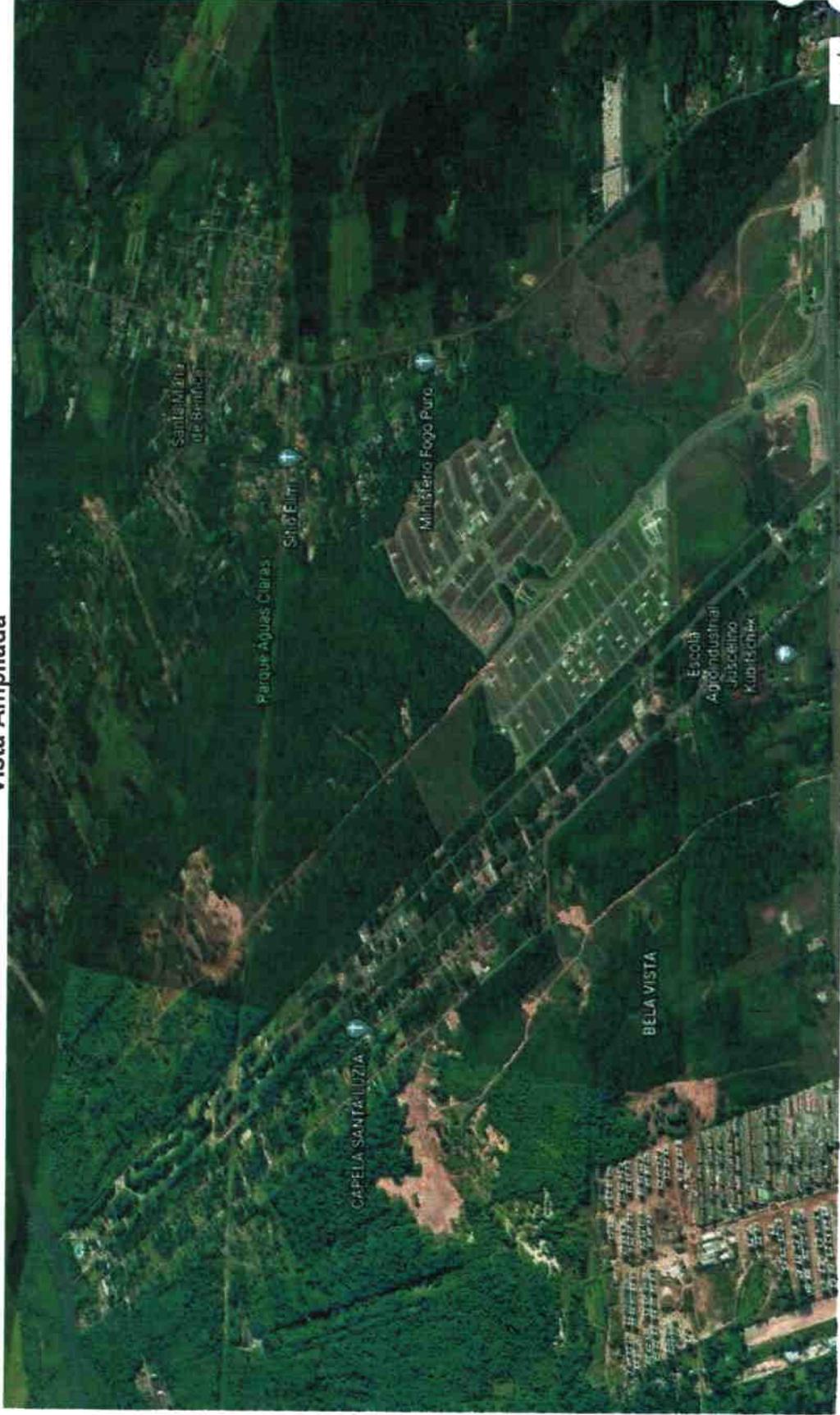
Região Geográfica





Localização Intra Urbana

Vista Ampliada



Índice / Roteiro

1- Metodologia

Conceitos
Métodos
Documentação
Validade

2- Caracterização do Objeto

Contexto Físico Geográfico
Contexto Urbano
Contexto Sócio Econômico
Descrição
Especificações

3- Elementos de Cálculos

Fatores
Índices
Determinação de Valores
Elementos Estatísticos
Pesquisa

4- Avaliação

5- Conclusão

6- Anexos - Mapas / Fotos / Outros

Folha Resumo

Diagnóstico de Mercado – Imóveis Similares / Concorrentes							
Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Desempenho Atual do Mercado	
	Alto		Alto		Rápida		Aquecido
	Médio/Alto		Médio/Alto		Normal/Rápida		Normal/Aquecido
X	Médio		Médio		Normal		Normal
	Médio/Baixo	X	Médio/Baixo		Normal/Difícil		Normal/Recessivo
	Baixo		Baixo	X	Difícil	X	Recessivo

1 – Metodologia / Termos / Condições

O método adotado é o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, MÉTODO EVOLUTIVO, MÉTODO DA RENDA, tais como definidos pelo Instituto Brasileiro de avaliações e Perícias - IBAPE, de acordo com os procedimentos gerais da Norma de Avaliação de Bens – NBR 14653-1:2001 e as específicas da Parte 2 – NBR 14653-2011, para imóveis urbanos, glebas urbanizáveis e servidões urbanas.

1.1 - Conceitos - Valor e Preço

O American Institute of Real Estate Appraisers e a Society for Real Estate Appraisers, na literatura do IBAPE, definem o seguinte conceito sobre valor:

"...o preço mais alto que uma propriedade alcançaria num mercado aberto e competitivo...e assumido que o preço não seria afetado por estímulos indevidos."

Distinção - valor e preço:

Valor é o que um imóvel vale efetivamente, considerando-se o mercado numa situação temporal definida.

Preço é o que realmente é pago pelo imóvel. Este pode ser maior ou menor que o valor.

Assim, as técnicas de avaliação são elaboradas para se atingir o valor do imóvel, nem sempre o preço.

O Preço de Venda ou de Locação do imóvel pode ser acima ou abaixo do Valor, devido a fatores sócio-mercadoeconômico-econômicos ou outros fatores.

Um exemplo é o leilão, onde os preços podem ser destoantes do valor, acima ou abaixo. Outros são momentos de crise econômico-financeira ou política.

O valor, em todas as avaliações, é intrínseco ao bem e depende das variáveis de mercado, do ambiente e das técnicas adotadas para sua determinação, pressupondo uma situação negocial entre 2 partes envolvidas, sem pressão externa sobre elas. Já o preço depende da situação negocial, econômica do ambiente, dos interesses comerciais de pessoas ou instituições envolvidas no processo, conseqüentemente, o preço sofre pressões externas.

Os números obtidos nas pesquisas consistem de uma faixa de preços, cuja média, ou "valor mais provável" é o que se convencionou denominar de "valor de mercado."

A sugestão de preço é algo empírico, que, mesmo se aproximando do valor de mercado pode apresentar uma idéia muito longe da realidade, como no caso de vendas feitas por extrema necessidade por preços até bem abaixo do valor, ou, em alguns casos, acima

1.2 - Classificação dos Métodos

Classificam-se em dois grupos – diretos e indiretos, podendo ser conjugados.

Os diretos subclassificam-se em:

- Comparativo de Dados de Mercado;
- Custo de Reprodução.

1.3 - Método Comparativo de Dados de Mercado

"O que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação do valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos nesta Norma.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário."

1.4 - Método Comparativo do Custo de Reprodução de Benfeitorias

"Aquele que apropria o valor da benfeitoria, através da reprodução dos custos de seus componentes. A composição dos custos é feita com base em orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho avaliatório. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias."

Método complementar ao comparativo, em terrenos com benfeitorias, onde o terreno é calculado pelo método anterior e as benfeitorias por esta metodologia. Em seguida, os dois valores são somados, aplicando-se sobre eles o terceiro componente, chamado fator de comercialização.

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \cdot FC, \text{ onde:}$$

V - Valor do Imóvel;

VT - Valor do Terreno;

VB - Valor da Benfeitoria;

FC - Fator de Comercialização. A aplicação do método evolutivo exige que:

O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado, na época da avaliação.

1.5 - Especificação da Avaliação

Está em razão direta das informações que possam ser captadas no mercado, independentemente unicamente da vontade do profissional avaliador ou do cliente.

A definição, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado objetiva alcançar um nível ideal nem sempre passível de ser atingido.

O grau de precisão depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada, não sendo passível de fixação "a priori".

Portanto, o presente trabalho é classificado, em seu final, como **Grau I, II, III** ou **Parecer Técnico** quanto à fundamentação e quanto à precisão, conforme pontuação ditada pelas NBR 14653-2:2001, 2004 e 2011.

O presente é um laudo extra judicial, não pericial, sendo somente informativo de prováveis valores de mercado, conforme item retro 1.1 e adiante 1.7 e 1.8.

1.6 - Documentação do Imóvel e Premissas

Documentação fornecida pelo solicitante. Preliminarmente, considerou-se, para efeito de avaliação, os bens como livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores e quaisquer ônus ou problemas que impeçam sua utilização ou livre comercialização.

A documentação fornecida é, portanto, considerada como boa, válida, legítima e correspondendo à atual situação do imóvel, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo, sendo tomada de boa fé como correta. Os documentos não são analisados juridicamente mas somente no âmbito concernente aos aspectos mercadológicos dos imóveis.

Os documentos cujo entendimento levou à formulação da hipótese de trabalho sobre a qual se fundamenta o presente laudo estão citados no item 2.4 e nos Anexos..

Não fazem parte do âmbito do presente trabalho os estudos e análises estruturais das edificações, ambientais, de equipamentos e instalações pertinentes ao imóvel, que foram considerados e presumidos como estando em perfeito estado e funcionamento.

1.7 - Definição do Valor Estabelecido

- Valor de Mercado

"É o preço que uma propriedade terá, se exposta à venda em mercado aberto, com um comprador e um vendedor, desejosos e interessados, ambas as partes plenamente informadas das condições pertinentes e nenhuma estando sob necessidade indevida ou constrangimento para agir."

O presente laudo foi elaborado observando-se o disposto em 1.7 acima, não se classificando como laudo de concessão de crédito, garantia ou pericial judicial, uma vez que essas classificações são específicas. Concessões de crédito são feitas tomando como base o valor de mercado, ao qual cada instituição financeira aplica o coeficiente de Valor de Liquidação Forçada adotado por ela. Valores para Garantia seguem o mesmo padrão, são baseados no valor de mercado com o devido coeficiente de Liquidação Forçada.

Somente será considerado Laudo extra judicial para uso jurídico se estiver claramente especificado e declarado como tal no item 2.4 – Composição.

1.8 - Valor de Liquidação Forçada

"É o preço que uma propriedade terá, se exposta à venda em mercado aberto, com um comprador e um vendedor conhecendo os usos e finalidades para os quais pode ser utilizado, o comprador estando disposto, mas não compelido a comprar, o vendedor, porém, estando compelido a vender."

Em épocas de mercado recessivo - o Valor de Liquidação Forçada pode ser considerado em percentuais mais altos que os normais. Em época de crise extraordinária, como a atual pandemia, tais estimativas tomam-se imprevisíveis .

A condição de imóvel levado a leilão é incerta e indefinida, não se aplicando mais os dispostos anteriormente, em 1.7 e 1.8.

1.9 - Validade do Laudo / Confidencialidade

A validade é assumida para a data indicada no final do presente laudo, não podendo ser extrapolada. Conforme diretrizes normativas do SPU – Serviço de Patrimônio da União - e NBR, o período aqui adotado de validade é para 06 meses a partir da data no final do laudo.

O presente trabalho foi elaborado e é destinado somente para uso restrito e privado do Cliente Contratante. A Câmara de Valores Imobiliários do Estado de Goiás e seus profissionais não devem responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho.

A divulgação deste trabalho ou outra utilização não é permitida, a não ser com autorização expressa e por escrito pela Câmara de Valores Imobiliários do Estado de Goiás.

O presente trabalho tem validade em uma ou mais vias em papel impresso e assinado por responsável (is) técnico (s) e administrativo (s) da Câmara de Valores do Estado de Goiás.

Não terão validade reconhecida cópias xerox com assinaturas copiadas mecanicamente, nem laudos em PDF com assinaturas digitais, sendo válidos somente laudos assinados fisicamente em papel. O envio de laudos em PDF, mesmo assinados, é somente informativo.

Também não terá validade reconhecida qualquer possível extravio por meios eletrônicos, ou seja, laudos enviados por e-mails, internet, fax ou quaisquer outros meios eletrônicos de reprodução que não os expressamente autorizados pela Câmara de Valores Imobiliários do Estado de Goiás.

O recebimento do laudo inclui a aceitação dos presentes termos e condições.

2 - Caracterização do Objeto

De acordo com os elementos fornecidos pelo consultante, e outros, resultantes de pesquisas, apresentamos as características do imóvel objeto do presente laudo.

Marituba é um município brasileiro do estado do Pará, Região Norte do país, localizado na Região Metropolitana de Belém, distante 11 km da capital. Ocupa uma área de 103,279 km², tendo a menor área total entre os municípios paraenses.^[3] Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2016 sua população foi estimada em 125.435 habitantes^[4], sendo o nono maior município do Pará, e seu PIB em 2014 foi de R\$ 1,421 Bilhões^[6] estando na décima terceira posição entre as cidades do estado.

Em 2010, seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH-M) era de 0,676^[5], considerado médio, ocupando o quinto lugar no ranking estadual.

É considerada uma "cidade dormitório", visto que pelo menos dois terços de seus moradores trabalham e/ou estudam em municípios vizinhos durante o dia e somente retornam às suas residências, em Marituba, à noite.

Unidade federativa	Pará
Região metropolitana	Belém
Municípios limítrofes	Benevides, Acará, Belém e Ananindeua
Distância até a capital	11 km
Características geográficas	
Área total ^[2]	103,343 km²
População total (IBGE/2017^[3])	127 858 hab.
Densidade	1 237,2 hab./km²
Clima	Tropical quente e úmido.
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC-3)
Indicadores	
IDH (PNUD/2010 ^[5])	0,676 — médio
• Posição	PA: 5º
PIB (IBGE/2015^[6])	R\$ 1 600 820 mil
• Posição	PA: 13º
PIB per capita (IBGE/2015^[6])	R\$ 13 023,69
Website	«www.marituba.pa.gov.br». www.marituba.pa.gov.br (Prefeitura)

Belém (Belém do Pará) é um município brasileiro e capital do estado do Pará, situado na região Norte do país, pertencendo à mesorregião metropolitana de Belém e à microrregião homônima. A cidade foi fundada em 12 de janeiro de 1616 pelos portugueses, desenvolvendo-se às margens da baía Guajará. É uma cidade histórica e portuária, localizada ao extremo nordeste da maior floresta tropical do mundo, sendo a capital mais chuvosa do Brasil devido a seu clima equatorial,^{[11][12]} influenciada diretamente pela Amazônia.^[13] Belém possui uma área de 1 064,918 km² e uma altitude de dez metros ao nível médio do mar, estando a cerca de 2 140 km da capital federal, Brasília.

É o município mais populoso do Pará e o segundo da região Norte com uma população de 1 446 042 habitantes, segundo estimativa do IBGE, em 2016,^[14] e o 12º município mais populoso do Brasil. Ocupa a 22ª posição no ranking de IDH por capital (0,746, alto)^[15] e a sexta posição na lista de maiores IDH da região Norte – 3º maior IDH por capital por região.

Nas últimas duas décadas, passou por um forte movimento de verticalização, devido novas tendências na construção civil local e o plano de valorização do espaço da cidade originada na década de 40 na Avenida Presidente Vargas.^[17]

A cidade exerce significativa influência como metrópole regional, influenciando mais de oito milhões de pessoas nos estados do Pará, Amapá e Tocantins, seja do ponto de vista cultural, econômico ou político.¹

Unidade federativa	 Pará
Mesorregião	Metropolitana de Belém ^{IBGE/2013^[1]}
Microrregião	Belém ^{IBGE/2013^[2]}
Região metropolitana	Belém
Municípios limítrofes	5[Expandir]
Distância até a capital Brasília	2 140 km ^{[3][4]}
Características geográficas	
Área	1 064,918 km ² ^[5]
Distritos	Belém (sede), Icoaraci, Mosqueiro, Outeiro ^{[6][7]}
População	1 446 042 hab. (PA: 1º) – estimativa populacional - ^{IBGE/2016^[8]}
Densidade	1 357,89 hab./km ²
Altitude	10 m
Clima	Equatorial Af
Fuso horário	UTC-3
Indicadores	
IDH-M	0,746 (PA: 1º) – alto PNUD/2010 ^[9]
PIB	R\$ ▲ 28 706 165 mil (BR: 21º/PA: 1º) – IBGE/2014 ^[10]
PIB per capita	R\$ 20 034,40 IBGE/2014 ^[10]

2.1 - Localização Intra-Urbana

Zona remanescente rural, em processo de urbanização, conta já com bairros de condomínios fechados.

Com médias taxas de ocupação edificada do solo, de densidade demográfica e de fluxo de trânsito.

De características sócio-econômicas de classe média

2.2 - Infra Estrutura Urbana

Possuirá infra-estrutura urbana total, de redes de energia / telefones, asfalto, água e rede de esgotos, em processo de implantação.

2.3 - Áreas em M²

	Matrícula	Endereço	Área de m ²
Área Remanescente	6341	Av. Theon Santana	701.775,28
Área 3 - Quinhão Remanescente	6352	Av. Theon Santana	607.255,28

Fontes: Cartório de Registro de Imóveis de Marituba-PA.

2.4 - Composição

Glebas remanescentes rurais destinadas à implantação de loteamentos de condomínios fechados.

2.4 - Descrição / Especificações - Terrenos

De formatos geométricos poligonais irregulares. Limites e conformtações conforme documentos em anexo.

De topografia predominantemente plana, ao nível do greide da via pública, solo de pedologia normal.

Não apresentam, ao exame visual superficial, sujeito a confirmação por sondagens profundas, sinais de erosões, "voçorocas", arenosidade, pantanosidade ou quaisquer outros que as possa comprometer, do ponto de vista físico.

Aparentemente aptas a receber estruturas edificadas de construção civil.

3 - Elementos de Cálculo - Fatores Determinantes

3.1 - Considera-se os Seguintes Elementos:

FATOR FONTE – Redução / desconto de 10% ou 20% sobre o valor ofertado;

FATOR DE ÁREA – Fator de homogeneização e equivalência de valores de áreas diferentes, seguindo a regra inversamente proporcional: maior a área, menor o valor por m²; menor a área, maior valor por m².

FATOR DE LOCALIZAÇÃO OU DE TRANSPOSIÇÃO – Transposição e homogeneização de áreas em locais diferentes, segundo a escala de valores de 01 a 10.

Utiliza preferencialmente locais de classificação geo-econômica similar, em local e zoneamento; A transposição utilizada no presente trabalho foi baseada na escala de valores 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:

Situação	Coefficiente
Situação paradigma – terreno plano	1
Declive p/ fundo até 5%	0,95
Declive p/ fundo 5% a 10%	0,9
Declive p/ fundo 10% a 20%	0,8
Declive p/ fundo acima de 20%	0,7
Acive até 10%	0,95
Acive até 20%	0,9
Acima acima de 20%	0,85
Abaixo nível rua até 1,00 m	1
Abaixo nível rua 1,00 a 2,5 m	0,9
Abaixo nível rua até 2,5 a 4,00 m	0,8
Acima nível rua até 2,00 m	1
Acima nível rua 2,00a 4,00 m	0,9

FATOR DE INFRA-ESTRUTURA URBANA – Compatibiliza elementos com diferentes infra-estruturas, segundo a escala:

Equipamentos	Pesos
Água	0,15
Esgoto	0,1
Energia pública	0,05
Energia domiciliar	0,15
½ fios sarjetas	0,1
Pavimentação	0,3
Rede telefônica	0,05

FATOR DE ATUALIZAÇÃO DE VALORES – Equivalência de Tempo, para atualização dos valores de inflação e outros, de acordo com dados de órgãos econômicos;

FATOR PROFUNDIDADE – Adota-se a hipótese de Harper –

$$\left(\frac{F}{Pa}\right)^{0,50}, \text{ onde:}$$

F = Profundidade do Imóvel

Pa = Profundidade do Avaliando

FATOR TESTADA – Levada em conta, através da relação entre frente projetada (Fp) e a de referência (Fr).

FATOR APROVEITAMENTO – Aferido no mercado imobiliário e pela legislação pertinente de zona de uso e ocupação do solo.

FATOR PONDERAÇÃO DE ÁREAS – Fator de ponderação / proporcionalidade em relação aos pavimentos:

Subsolo - Térreo; -Mezanino; - Sobreloja; - Superiores

Área Coberta -Área Descoberta.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO – Considera a proporcionalidade entre os padrões construtivos diferentes.

FATOR DEPRECIACÃO – Considera a obsolescência, vida útil e conservação das edificações.

FATOR VAGAS – Ponderação da influência da quantidade de vagas em relação ao valor do imóvel.

TAXA DE RENDA MENSAL – Arbitrada em torno de 1%; podendo ser maior ou menor, conforme dados do mercado imobiliário na região analisada.

3.1.1 – Índices

	A – Ocupação Edificada	B – Nível Sócio-Econômico	C – Fator Comercial
Alta	1	1	1
Média-alta	0,9	0,9	0,9
Média	0,8	0,8	0,8
Média-baixa	0,7	0,7	0,7
Baixa	0,6	0,6	0,6

3.1.2.- Determinação do Valor das Edificações

Baseado em edificações similares, mas não idênticas, que possam representar substituição das existentes em finalidade e capacidade.

Acréscem-se custos de fundações, urbanização, remuneração de construtor, ligações de serviços públicos e outros, integrantes da obra.

Consideram-se fatores de depreciação física, funcional e de mercado, com base no estado de conservação, idade e adequação. Utiliza - se tabelas de valores das seguintes instituições:

SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil;

Sistema PINI de Valores para a Construção Civil.

SINAPI – Sistema Nacional de Preços da Construção Civil – do IBGE

Para a determinação da depreciação, adota-se o critério de Ross-Heidecke, relacionando a idade real ou aparente da edificação e seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

3.1.3 - Valor de Mercado e de Liquidação Forçada

Valor de mercado é obtido através do somatório do valor do terreno e do custo da construção, incidindo sobre eles o fator de ajuste = Fator de Comercialização;

As condições analisadas na determinação do fator de comercialização são, entre outras:

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;
Outros.

Para liquidação forçada estabelece-se deságio sobre valor de mercado, conforme memorial de cálculo.

3.2 - Uso de Fatores de Homogeneização

Utiliza-se o tratamento por fatores, onde, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços é admitida.

Segundo a NBR 14653-2, os fatores utilizados devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais, revisados em períodos máximos de dois anos, devendo especificar claramente a região de sua aplicabilidade.

Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização coletados e medidos no mercado, desde que o estudo específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

Aqui utiliza-se os fatores efetivamente influenciadores na homogeneização. Analisa-se o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando sua redução. Este procedimento foi utilizado, uma vez que os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Nestas condições o presente trabalho é classificado como Parecer Técnico

3.2.1 - 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 discrepantes.

Notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima (segundo NBR) calcula-se segundo a distribuição t de Student:

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

Onde:

n = n.º de Elementos

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

S = desvio padrão

Onde:

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

de liberdade.

Fórmula do Intervalo de Confiança:

$$IC = M \pm E0$$

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

Para o teste de hipótese:

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

Onde:

n = n.º de Elementos

M = Média Aritmética

q = Média Saneada

S = Desvio Padrão

3.3 – NBR 12.721

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) através da NBR 12.721 normalizou a forma de cálculo de áreas e divisão das áreas de uso em comum sem, em todo o texto, referir-se ao modo de fracionamento ideal do terreno.

ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO - Aquela estimada ou fictícia, baseada no custo unitário básico aplicável ao empreendimento, tendo o mesmo valor monetário que o efetivamente calculado para a área real correspondente.

Área equivalente - Conceituação

Área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção adotado como referência. Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área real correspondente.

Coefficientes médios

Na falta destas demonstrações, podem ser utilizados os seguintes coeficientes médios que foram utilizados no cálculo de equivalência de áreas dos projetos - padrão:

- garagem (subsolo): 0,50 a 0,75;
- área privativa (unidade autônoma padrão): 1,00;
- área privativa salas com acabamento: 1,00;
- área privativa salas sem acabamento: 0,75 a 0,90;
- área de loja sem acabamento: 0,40 a 0,60;
- varandas: 0,75 a 1,00;
- terraços ou áreas descobertas sobre lajes: 0,30 a 0,60;
- estacionamento sobre terreno: 0,05 a 0,10;
- área de projeção do terreno sem benfeitoria: 0,00;
- área de serviço - residência unifamiliar padrão baixo (aberta): 0,50;
- barrilete: 0,50 a 0,75;
- caixa d'água: 0,50 a 0,75;
- casa de máquinas: 0,50 a 0,75; e
- piscinas, quintais, etc.: 0,50 a 0,75..

Nota: A título de exemplo, considere-se para uma determinada área real coberta, de 60 m², estima-se que, em virtude de sensível melhora no padrão de acabamento, o custo unitário efetivo é cerca de 50% maior que o custo unitário básico adotado para as áreas cobertas-padrão do edifício considerado, a área equivalente (Se) correspondente a: Se = 60 x 1,50 = 90 m²

Modelo - Estimação / Custo de Construção

Aplica-se o modelo abaixo:

$$= CUB + \left[\frac{OE + OI (OFe + OFd) \pi^2}{S} \right] (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

Onde:

C	Custo unitário de construção por m de área equivalente de construção
CUB	Custo Unitário Básico
OE	Orçamento dos Elevadores
OI	Orçamento de instalações especiais e outras, como geradores, sistemas de proteção anti-incêndio, centrais de gás, interfonos, antenas coletivas, urbanização, projetos, etc.
OFe	Orçamento de fundações especiais
OFd	Orçamento de fundações diretas
S	Área equivalente de construções conforme NBR 12721
F	Percentual relativo a cálculos financeiros durante a construção
L	Percentual correspondente a lucro ou remuneração da construtora

Fator de Comercialização

O CÁLCULO FUNDAMENTADO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO O Fator de Comercialização pode ser fundamentado através do cálculo proposto, quando é desconhecido o valor de mercado do imóvel na aplicação do Método Evolutivo conforme a NBR 14653-2:2011 da ABNT.

Trabalhos técnicos desenvolvidos pelo Eng.º José Carlos Pellegrino e o Eng.º Joaquim da Rocha Medeiros resumiram e condensaram os cálculos correlatos em tabelas que até hoje permitem aos

peritos avaliadores justificarem os fatores de comercialização:

Normas Técnicas O Fator de Comercialização, também chamado de Terceiro Componente ou Vantagem da Coisa Feita, é definido no item 3.20 da NBR 14653-1:2001

"Fator de comercialização: Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um)". Dessa maneira, obtidos o valor individual do terreno e o custo de reprodução da benfeitoria, a avaliação do imóvel efetuada pelo método evolutivo deve ser processada em conformidade aos conceitos contidos agora no item 8.2.4 da ABNT NBR 14653-2:2011: "c) o Fator de Comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação." Na Tabela 10 da mesma NBR 14653-2:2011 consta que o Fator de Comercialização pode ser inferido em mercado semelhante, justificado ou arbitrado, decaindo respectivamente os graus de fundamentação em tais situações para III, II e I.

Observe-se que:

"Fator de comercialização: Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um) Se menor que 1, configura, portanto, uma Fator Comercial negativo, devido a restrições e outros problemas que possam incidir no imóvel.



IN: O CÁLCULO FUNDAMENTADO DO FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Bibliografia ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS ABNT – NBR 14653: Avaliação de Bens. Partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

ABUNAHMAN, S.A. - Engenharia Legal e de Avaliações, 3ª edição, São Paulo. PINI, 2006.

ALONSO, N.R.P. e D'AMATO, M. - Imóveis Urbanos – Avaliação de Terrenos – Método Involutivo Vertical, edição digital, Amazon, 2009. BERRINI, L.C. - Avaliações de Imóveis, 4ª edição, São Paulo.

FREITAS BASTOS, 1960. CAMPOS, A. Filho. – Demonstração dos fluxos de caixa, 1ª edição, São Paulo. ATLAS, 1999.

FOLHA DE SÃO PAULO – Caderno Mercado/commodities, publicação 10/08/2011, p. B9

HESS, G.; PAES, L.C.R.; MARQUES, J.L., PUCCINI, A. – Engenharia Econômica, 11ª edição, São Paulo. DIFEL, 1979.

IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Norma para avaliação de imóveis urbanos, São Paulo. IBAPE, 2005. IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

Engenharia de Avaliações, 1ª edição, São Paulo. PINI, 2007.

LAPPONI, J.C. Projetos de Investimentos, 1ª edição, São Paulo. LAPPONI.

LEI nº 4591, 1964. Dispõe sobre o condomínio e as incorporações imobiliárias.

NASSER, Radegaz Jr. Avaliação de Bens, 1ª edição, São Paulo. LEUD, 2011.

3.3 – Ficha de Pesquisa 1 - Região Goeconômica Similar – Áreas / Glebas Urbanas – Data JUL 2022\1

1) Oferta

Venda R\$ 25.000.000

Aluguel R\$ 5.000 /mês

Descrição

Para investidores - Vendo ou alugo Grande área em Benevides, em plena Br 316, com área de 140.000 m2 sendo 250 metros de frente para a Rodovia. Imóvel 100% documentado.

Opção para complexo de galpões, centro de distribuição, empresas de logística, etc.

Informações Cristiane Soares Grieco Creci: 08083-F-PA (91) 98112-9558(91) 99277-9557

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-benevides-pa-1400000m2-id-2521202040/>



2) Venda

Terreno com 87.000 m2 em plena BR 316 no Km 30 bem em frente a Cervejaria Heineken, totalmente documentado

Area, para varios empreendimentos, , pode ser construído um condomínio horizontal ou vertical, centro de distribuição, hospital e também um hotel/pousada, SPA, pois no final do terreno tem verde igarapé que pode ser transformado em suas

R\$ 6.400.000,00

Lilian Bastos(91) 98353-9259(91) 98045-2222

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-comercial-centro-benevides-pa-87000m2-id-2490496507/>



3) Lote/terreno para comprar em BR-316 - Marituba – PA Oferta 2021

Descrição

Terreno plano, sem edificação 168 x 1000 em plena BR-316.

R\$ 20.000.000

168000 m²

CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA - EPP

Creci: 00523-J-PA (91) 3201-9500(91) 99984-9597

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-marituba-pa-168000m2-id-2461585836/>



3.b)Oferta em 2020

Venda Terreno BR-316 - Marituba - PA

Terreno plano, sem edificação em plena BR-316.

Área 168.000,00 m², 168,00 x 1000,00

Valor R\$ 20.000.000

CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA – EPP Creci: 00523-J-PA

(91) 3201-9500(91) 99984-9597

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-marituba-pa-168000m2-id-2461585836/>

4) Terreno na BR 316 - Marituba, com total de 59 mil m². Arborizado.

lote/terreno para comprar em Centro, Marituba - PA

R\$ 13.000.000

CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA – EPP Creci: 00523-J-PA(91) 3201-9500(91) 99984-9597

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-marituba-pa-id-2441896140/>



5) Grande área com 11,1285 hectares. Localizada em Benevides as margens da Rodovia Br 316, Km 33, medindo 640 m de frente. Terreno composto por casa, piscina, nos fundos do terreno, possui uma fonte de água natural.
lote/terreno para comprar em Benevides - PA
R\$ 7.000.000

Descrição

Grande área com 11,1285 hectares. Localizada em Benevides as margens da Rodovia Br 316, Km 33, medindo 640 m de frente. Terreno composto por casa, piscina, nos fundos do terreno, possui uma fonte de água natural.

Valeria Pires Franco Imoveis LTDA-EPP

Creci: 00398-J-PA (91) 3344-4444 (91) 3344-4433

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-benevides-pa-98000m2-id-2457678806/>



6) Oferta Lote/Terreno à Venda

Rodovia BR-316 - Guanabara, Ananindeua - PA

Terreno para venda de um total de 72.740 m², terreno todo plano e murado, próximo a BR 316 a principal entrada e saída da cidade.

Área 72.740,00 m

Valor R\$ 7.500.000

CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA - EPP (91) 3201-9500 (91) 99984-9597

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-coqueiro-bairros-ananindeua-72740m2-venda-RS7500000-id-2442432074/?_vt=vt:a



3.3.b – Ficha de Pesquisa 2 - Região Goeconômica Similar – Condomínios Marselha e Coimbra Data JUL 2021

- 1) Vendo Lote cond. Jardim Marselha - Reserva Jardins [Marituba, PA](#)
Terreno / Lote à venda
230m² de Área
PREÇO R\$ 110.000
Informações: Jessica Bacelar (91) 9825 (whatsapp) 9848 Clarisse Bacelar - 9841
(WhatsApp)
<https://pa.mgfimoveis.com.br/vendo-lote-no-cond-jardim-marselha-reserva-jardins-venda-pa-marituba-258008174>



- 2) Jardins Marselha e Jardins Coimbra [Marituba, PA](#)
Terreno / Lote à venda
240m² de Área
PREÇOR\$ 72.000
CONDOMÍNIO R\$ 200
<https://pa.mgfimoveis.com.br/jardins-marselha-jardins-coimbra-venda-pa-marituba-106054901#img5>



3) Localização: Br 316 frente a Jacaúna de Marituba (Reserva Jardins)
Construtora FGR;

R\$ 131.280

Lote no Condomínio Jardins Coimbra (Reserva Jardins

Vendo lote em condomínio com excelente área de lazer; *Lotes com 547

Kenne Lobo Santos CRECI: 5628 (091)99213-0029

<https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/terrenos/lote-no-condominio-jardins-coimbra-reserva-jardins-699461563>



4) Reserva Jardins - Condomínio Jardins Coimbra

Avenida Atheon Coelho de Santana, 5 - Bela Vista, Marituba - PA, 67200-900

Jardins Coimbra

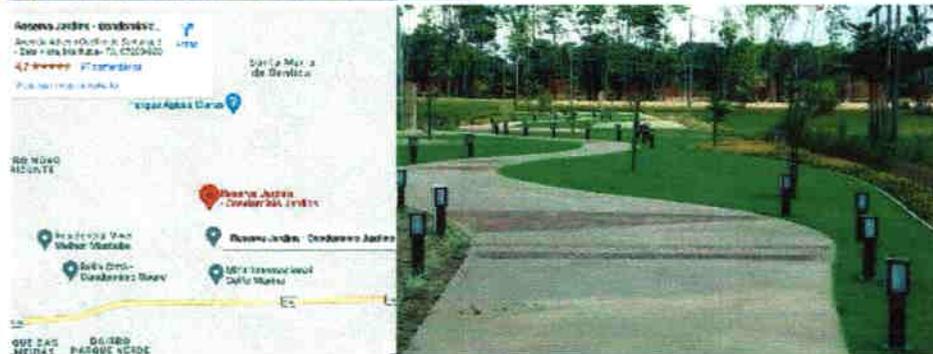
Área útil disponível: A partir de 519,12 m²

R\$ 155.736,00

À VENDA | LOTES | 512 M² A 867 M²

MARITUBA - PA, RESERVA JARDINS - BR-316 KM 17

<http://areanorte.com.br/Jardins-Coimbra/>



- 5) Condomínio Horizontal , lote com 230m², excelente localização na BR 316, pronto para construir- Centro, Marituba - PA

R\$ 85.000

230 m²

MAFRA IMOBILIARIA EIRELI ME Creci: 00791-J-PA (91) 3278-9051(91) 98956-4238

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-centro-marituba-pa-230m2-id-2464430395/>



- 6) Terreno · 988m²

988 m² Total

Publicado há mais de 1 ano

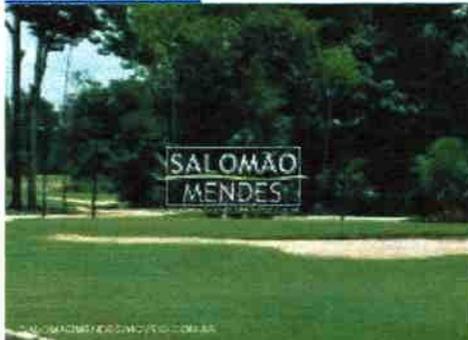
Terreno - Marituba

Lote em condomínio fechado, com toda a segurança e conforto para a sua família. Condomínio incrível, com clube, marina, campo de golfe, heliponto, restaurantes, sauna, academia, quadras esportivas, segurança 24 h e mais. Terreno grande com 987,74 m² e fundo para o campo de golf, nº 482 localizado no condomínio. (PREÇO NEGOCIÁVEL). 06/12/2020

Venda R\$ 350.000

Salomão Mendes Imóveis

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-marituba-2944594970.html?utm_source=Mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=outros&ocultarDados=true



7) "Condominio jardins marseille - lote de esquina" possui Venda por R\$145.000, condomínio por R\$215, 294m² de área e está localizado em Marituba, PA.
293,63 m² * Frente: 8,00 * R=5,00 * D= 7,85 * L. Direita: 18,00 * L. esquerda: 23,00 *
Fundo: 13,00 Quitado,
Inf. (91)9811 (Tim e WhatsApp) Ila corretora de imóveis CRECI 9072
<https://pa.mgfimoveis.com.br/condominio-jardins-marseille-lote-esquina-venda-pa-marituba-254454798>

Condominio Jardins Marseille - Lote de esquina

Marituba, PA

Cod: 254454798

Ajustado há mais de 1 mês

P

Terreno / Lote à venda

PREÇO
R\$ 145.000

294m² de Área

CONDOMÍNIO
R\$ 215

8) Marituba / PA Ref: Miriti, bairro Ananindeua, área útil 1.000,00 m², terreno 1.000,00 m²

Miriti Internacional Golfe Marina

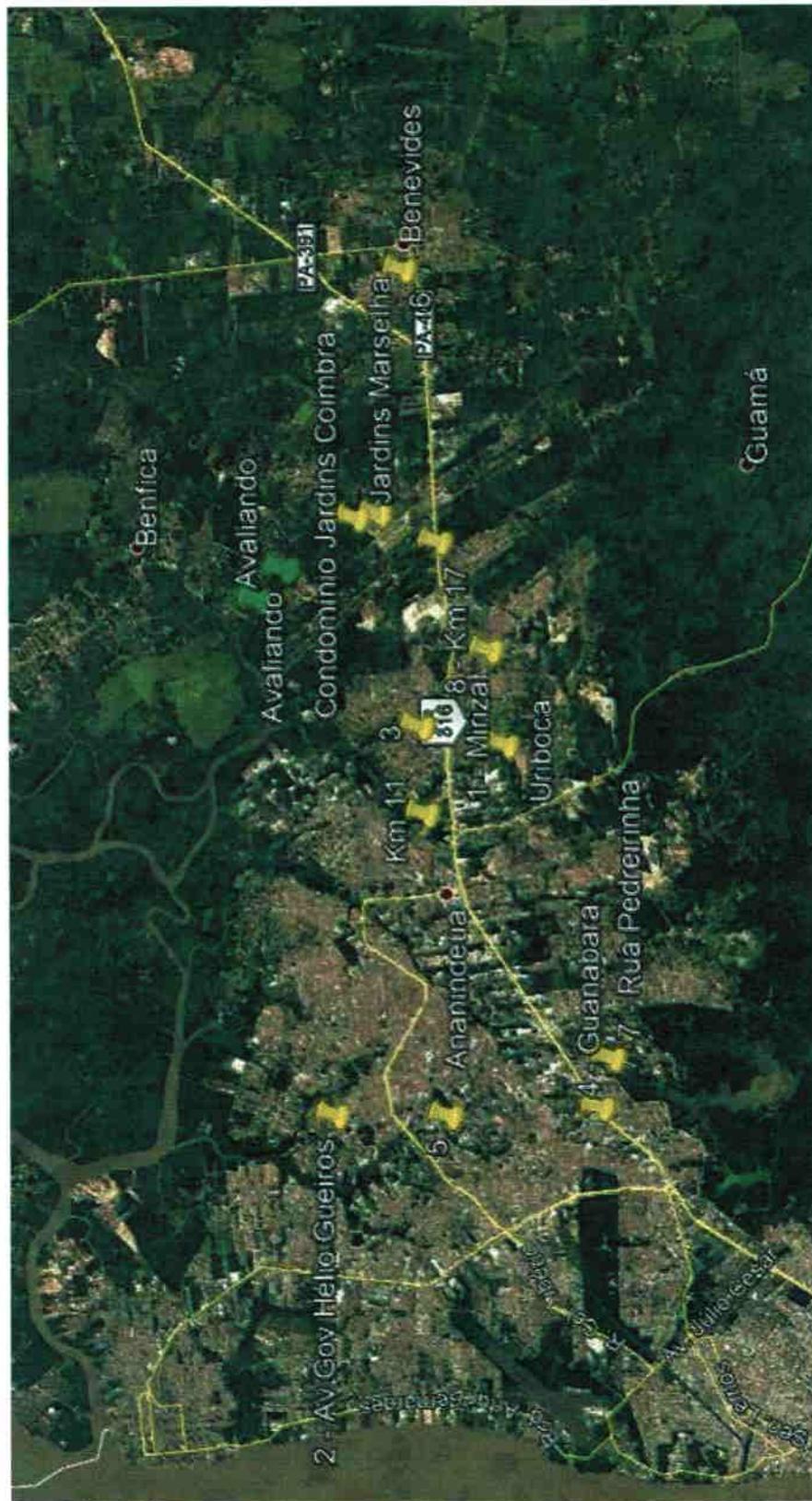
Em um cenário de muito verde, às margens do rio Benfica, está localizado o MIRITI INTERNACIONAL GOLFE MARINA, de fácil acesso, a 18km de Belém, é o primeiro empreendimento da região Norte a contar com um campo de golfe de padrão internacional, além de marina privativa, um grande clube social e segurança 24h.

Leticia Régis (091) 98123 3196

<http://www.leticiaregis.com.br/imovel/106546/Lote%20para%20Venda%20na%20cidade%20de%20Marituba%20no%20bairro%20Ananindeua>



Mapa Amostral – Pontos Referenciais



3.3.c – Considerações Mercadológicas

Inicialmente observa-se uma crescente quantidade de ofertas no mercado imobiliário, sendo que algumas estão expostas há até mais de um ano.

A pesquisa coletou 18 elementos amostrais, o mais aproximados possível das mesmas características dos objetos avaliados, divididos em 2 grupos.

Um de grandes áreas urbanas, destinadas ao comparativo direto

Outro, de lotes ofertados nos condomínios existentes, a fim de estimar o valor das áreas tendo em visto a utilização futura como loteamentos.

No final os 2 cálculos são cotejados, a fim de se convalidarem ou de apontar diferenças.

Os 2 métodos, definidos pela NBR 14653-2 são expostos adiante.

Os 2 cálculos estatísticos adiante detectam o valor de cada tipologia; por comparativo direto; em seguida passa-se ao cálculo indireto involutivo. No final coteja-se os 2 resultados, para efeito de convalidação ou não.

3.4 – Quadro de Homogeneização – Áreas / Glebas Urbanas

Área M2	Valor	VUB	FAM	FB	FF	VUV	FA	FL	FT	FI	FG	FFr	Fesq	FPC	FCs	FH	DH
1	140.000,00	25.000.000,00	1,00	1,00	0,90	160,71	0,82	0,80	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,52	83,21
2	87.000,00	6.400.000,00	1,00	1,00	0,90	66,21	0,77	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	57,64
3	168.000,00	20.000.000,00	1,00	1,00	0,90	107,14	0,84	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,64	68,21
4	59.000,00	13.000.000,00	1,00	1,00	0,90	198,31	0,73	0,80	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,43	86,07
5	111.285,00	7.000.000,00	1,00	0,95	0,90	53,78	0,79	1,00	1,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	56,18
6	72.740,00	7.000.000,00	1,00	1,00	0,90	86,61	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,75	65,26
7	98.000,00	7.000.000,00	1,00	1,00	0,90	64,29	0,78	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	56,71

Legenda:

VUB = Valor Unitário Bruto
 FAM = Fator Atualização Monetária / Locação
 FB = Fator Beneficência
 FF = Fator Fonte
 VUV = Valor Unitário de Venda

FA = Fator de Área
 FL = Fator Local
 FT = Fator Topografia
 FI = Fator Infra-estrutura
 FG = Fator Gabarito
 FFr = Fator Frente

Fpr = Fator Profundidade
 FPC = Fator Padrão Construtivo
 FCs = Fator Consistência Solo
 FH = Fator de Homogeneização
 DH = Dado Homogeneizado
 Fe = Fator Esquina

3.4.1 – Medidas de Variabilidade e Tendências Centrais

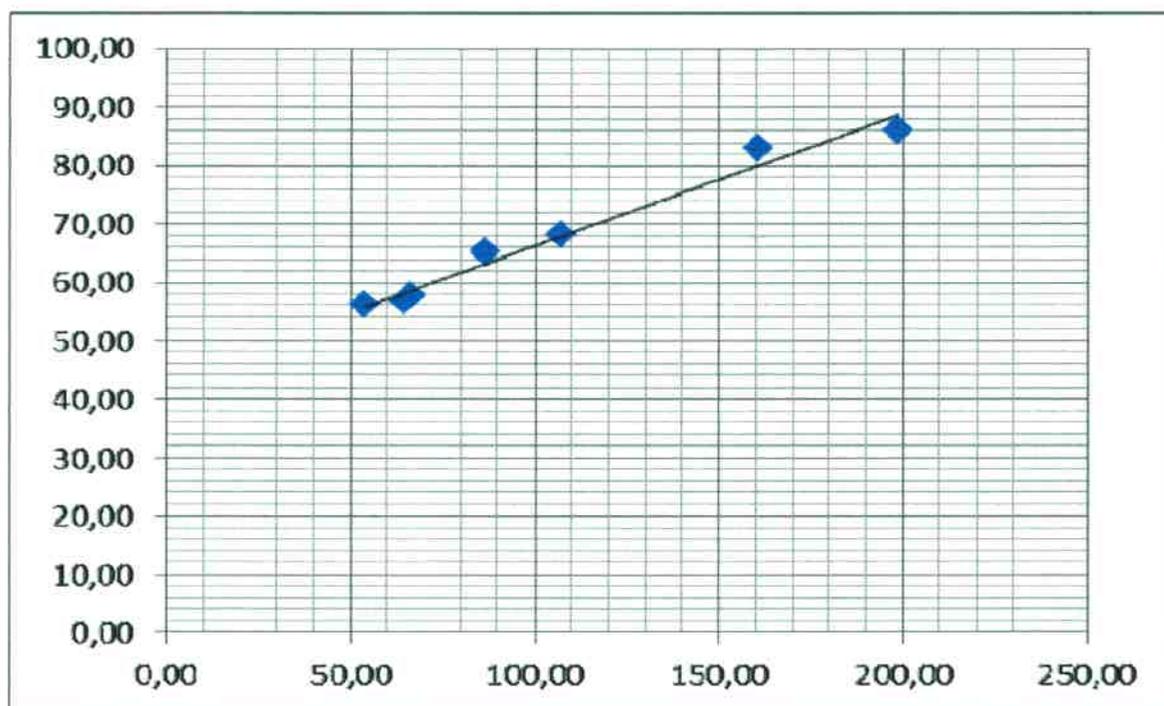
N	N - 1
7,00	6
Média	67,61
Mediana	65,26
Moda	Amodal
Desvio padrão S	12,51
Coefficiente de Variação	18,50
Amplitude	29,89
Mínimo	56,18
Máximo	86,07
Intervalo de Confiança	7,78
Limite Superior	75,39
Média Aritmética	67,61
Limite Inferior	59,83
Grau de Precisão	23,01

3.4.2 – Saneamento Amostral

Saneamento Amostral			
	(Xi-X)/S		Máximo
1	1,25	<	1,80
2	-0,80	<	1,80
3	0,05	<	1,80
4	1,48	<	1,80
5	-0,91	<	1,80
6	-0,19	<	1,80
7	-0,87	<	1,80

Dados Aceitos

3.4.3 – Gráfico



3.4.4 – Cálculo de Valor – Comparativo Direto

2021		Valor Método		
Matrícula	Área em M2	Valor M2	Comparativo Direto	VLF
6352	607.255,28	59,83	36.332.083,40	25.432.458,38
6341	701.775,28	59,83	41.987.215,00	29.391.050,50
Total	1.309.030,56			
		Total	R\$78.319.298,40	R\$54.823.508,88
	Total	FC 0,9	R\$70.487.368,56	R\$49.341.158,00
		Arredondado	R\$70.000.000,00	R\$49.000.000,00

3.4.B – Quadro de Homogeneização – Lotes em Condomínios

Área M2	Valor	VUB	FAM	FB	FF	VUV	FA	FL	FT	FI	FG	FFr	Fesq	FPC	FCs	FH	DH
1	230,00	110.000,00	478,26	1,00	0,90	430,43	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	430,43
2	240,00	72.000,00	300,00	1,00	0,90	270,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	297,00
3	547,00	131.280,00	240,00	1,00	1,00	240,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	264,00
4	519,12	155.736,00	300,00	1,00	1,00	300,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	330,00
5	230,00	85.000,00	369,57	1,00	0,90	332,61	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	332,61
6	988,00	350.000,00	354,25	1,00	0,90	318,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	318,83
7	293,63	145.000,00	493,82	1,00	0,90	444,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	444,44
8	1.000,00	300.000,00	300,00	1,00	0,90	270,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	297,00

Legenda:

VUB = Valor Unitário Bruto
 FAM = Fator Atualização Monetária / Locação
 FB = Fator Beneficência
 FF = Fator Fonte
 VUV = Valor Unitário de Venda

FA = Fator de Área
 FL = Fator Local
 FT = Fator Topografia
 FI = Fator Infra-estrutura
 FG = Fator Gabarito
 FFr = Fator Frente

FPr = Fator Profundidade
 FPC = Fator Padrão Construtivo
 FCs = Fator Consistência Solo
 FH = Fator de Homogeneização
 DH = Dado Homogeneizado
 Fe = Fator Esquina

3.4.1.b – Medidas de Variabilidade e Tendências Centrais

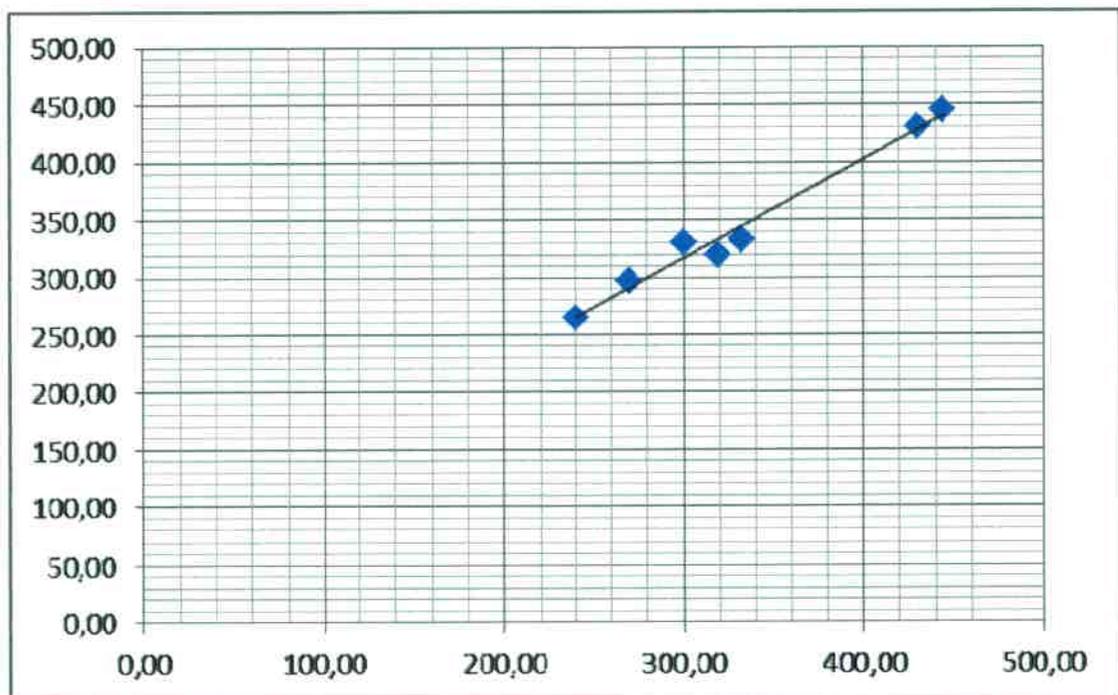
N	N - 1	
8,00	7	
Média	339,29	
Mediana	324,41	
Moda	Amodal	
Desvio padrão S	64,54	
Coefficiente de Variação	19,02	
Amplitude	180,44	
Mínimo	264,00	
Máximo	444,44	
Intervalo de Confiança	37,53	
Limite Superior	376,82	
Média Aritmética	339,29	
Limite Inferior	301,76	
Grau de Precisão	22,12	%

3.4.2.b – Saneamento Amostral

Saneamento Amostral			
	(Xi-X)/S	<	Máximo
1	1,41	<	1,86
2	-0,66	<	1,86
3	-1,17	<	1,86
4	-0,14	<	1,86
5	-0,10	<	1,86
6	-0,32	<	1,86
7	1,63	<	1,86
8	-0,66	<	1,86

Dados Aceitos

3.4.3.b – Gráfico



3.5 – Especificações do Método - Gleba Urbanizável

"Não se pode avaliar uma gleba urbanizável pelo Método Comparativo, utilizando glebas mais distantes da área urbanizável. O correto é se valer do Método Involutivo para avaliar glebas urbanizáveis. O comparativo direto dificilmente encontra elementos amostrais no mercado"

In <https://www.manualdepericias.com.br/metodo-involutivo-recomendacao-de-avaliacao-em-desapropriacao-de-gleba-junto-a-area-urbanizada-i/>

A Gleba deve ser calculada pelo Método - Gleba Urbanizável, conforme se expõe:

Como ficou claro, o presente trabalho segue os ditames das NBR 14.653 / 2011 que, entre seus diversos itens esclarece:

"8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

A norma dispõe também, sobre outro procedimento avaliatório, que vem a ser

"8.2.2 Método involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto."

Em resumo, esse método é definido em norma e é amplamente utilizado quando se tem uma área passível de ser loteada.

O imóvel avaliando tem a vocação e a destinação para ser objeto de destinação similar à dos já existentes Jardins Coimbra e Marselha

Portanto, o trabalho aqui a ser realizado utiliza os 2 métodos conjugados:

Primeiramente faz uma pesquisa pelo **Comparativo Direto de Dados de Mercado**, visando saber a extensão dos valores dos lotes existentes atualmente, similarea aos projetados a futuro.

Em seguida, pressupõe um projeto de loteamento, respeitadas as normas e diretrizes municipais e nacionais aplicáveis a loteamentos.

E, em seguida, simula a venda dos lotes resultantes a valores de mercado, ou seja: os lotes não poderão ser considerados com valores acima ou abaixo dos valores de mercado, os valores REAIS praticados na cidade, realizando-se assim o disposto no **Método Involutivo**, através do cálculo de valor de uma **Gleba Urbanizável**, cujos fundamentos de valor são fornecidos pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Este método visa apurar o justo valor atual de um loteamento. Em outras palavras: se os lotes do entorno são o paradigma de comparação, então a área avalianda tem de ser loteada de maneira similar

Não basta, porém, simplesmente dividir a área em lotes e multiplicar pelo valor de mercado.

Há que se considerar 03 elementos essenciais:

1 - A área líquida útil, após dispor das áreas institucionais e de abertura de ruas, conforme os projetos urbanísticos retro-citados. Adicionalmente, deve-se deduzir as áreas de A.P.P.'s – Áreas de Preservação Permanente – definidas em leis federais, bem como as áreas de servidão – no caso a rede de transmissão elétrica

2 - O custo das obras de infra-estrutura, de acordo com tabelas de órgãos especializados, no caso a PINI Engenharia, de renome em âmbito nacional.

Com efeito, se os lotes do entorno foram o modelo comparativo para o loteamento, significa que os lotes terão de ter as mesmas características deles - ou seja, eles deverão também contar com infra-estrutura urbana semelhante à dos lotes do entorno. E, dotá-los dessa infra-estrutura significa realizar os gastos para tal;

3 - A área líquida, composta de lotes comerciais e / ou residenciais, foi avaliada a valor de mercado atual, vale dizer, portanto, com valores já embutidos dos custos realizados de obras de infra-estrutura urbana, que são a terraplenagem, abertura de ruas, implantação da iluminação pública e demarcação de quadras e lotes.

Portanto, o segundo passo é determinar o custo das obras de infra estrutura, e deduzi-los do valor total, conforme se segue.

A primeira etapa, detecta os valores atuais prováveis dos lotes, pelo Método Comparativo Direto de Mercado, já executada na avaliação anterior

O segunda etapa, Método Involutivo / Gleba Urbanizável, adiante especifica a dedução dos custos de infra-estrutura urbana e outros detalhes atinentes ao cálculo

Os modelos similares ao objeto de uma futura implantação são os Jardins Coimbra e Mraselha, conform planta adiante. Primeiro empreendimento do bairro planejado Reserva Jardins, contendo clube privativo, salão de festas, piscina com quiosques, espaço para bar molhado, segurança 24 horas/ dia, esporte e lazer, clube privativo exclusivo para moradores. Conta com toda a infra estrutura do Reserva Jardins.



Planta Jardins Coimbra 443 lotes 526.475 m² de área total Mais de 144 mil m² de área de lazer e área verde



822 lotes 357.755 m² de área total Mais de 76 mil m² de lazer e áreas verdes

3.5.1 - Gleba Urbanizável – Estrutura do Cálculo do Valor - Método Involutivo Estático Simplificado

Fórmula Barbagemata / Caires

Da expressão abaixo :

$$X = S (1-K) \cdot (q / 1,15 - 1,3 \cdot p)$$

Onde:

X = Valor da gleba bruta

S = Área bruta

K = Percentual da gleba destinada à circulação, áreas verdes e institucionais

q = Valor médio por m² dos lotes circunvizinhos

p = Custo unitário médio por m² de lote referente às obras de urbanização, conforme tabela PINI ou SINAPI

3.5.2 -Cálculo do Valor - Método Involutivo Estático - Área Matrícula 6341

Marituba	2021
Área em m2	701.771,28
Institucional Sistema Viário Áreas Públicas 37,5%	263.164,23
Área a urbanizar / lotear	438.607,05
Custo infra-estrutura / M2	120,00
Área Unitária Lote	360,00
Quantidade Lotes	1.218,35
Valor Lotes Futuros Unit.	426.423,52
Valor Lotes M2	350,00
Valor Total Lotes - VGV	R\$ 153.512.467,50
Custo infra-estrutura Total	52.632.846,00
Escrituras / ITBI 6%	9.210.748,05
Projetos / Aprovações 10%	5.263.284,60
Administração Obra/Incorporador	13.158.211,50
Custo Publicidade / Corretagem 6%	9.210.748,05
Valor Líquido Venda Lotes	R\$ 64.036.629,30
Saldo	R\$ 64.036.629,30
Impostos IR aprox.	9.605.494,40
Valor Final Venda de Lotes	R\$ 54.431.134,91
Taxa Atratividade 25%	R\$13.607.783,73
Valor Residual	R\$40.823.351,18
Fator Comercial / Taxa de Risco 15%	R\$ 34.699.848,50
A pagar Gleba Bruta arredondado	R\$ 35.000.000,00
Valor Mínimo / Liquidez Forçada	R\$ 24.500.000,00

3.5.3 -Cálculo do Valor - Método Involutivo Estático - Área Matrícula 6352

1	Área em m2	607.255,28
2	Institucional Sistema Viário Áreas Públicas 40%	227.720,73
3	Área a urbanizar / lotear	379.534,55
4	Custo infra-estrutura / M2	120,00
5	Área Unitária Lote	360,00
6	Quantidade Lotes	1.054,26
7	Valor Lotes Futuros Unit.	368.991,92
8	Valor Lotes M2	350,00
9	Valor Total Lotes - VGV	R\$ 132.837.092,50
10	Custo infra-estrutura Total	45.544.146,00
11	Escrituras / ITBI 6%	7.970.225,55
12	Projetos / Aprovações 10%	4.554.414,60
13	Administração Obra/Incorporador	11.386.036,50
14	Custo Publicidade / Corretagem 6%	7.970.225,55
15	Valor Líquido Venda Lotes	R\$ 55.412.044,30
16	Remuneração Incorporador 15%	
17	Saldo	R\$ 55.412.044,30
18	Impostos PIS Cofins IR aprox.	8.311.806,65
19	Valor Final Venda de Lotes	R\$ 47.100.237,66
20	Taxa Atratividade 25%	R\$11.775.059,41
21	Valor Residual	R\$35.325.178,24
22	Fator Comercial / Taxa de Risco 15%	R\$ 30.026.401,51
23	A pagar Gleba Bruta arredondado	R\$ 30.000.000,00
24	Valor Mínimo / Liquidez Forçada	R\$ 21.000.000,00

3.6 – Quadro Resumo de Cálculos

Matrícula	Área em M2	Valor M2	Valor Método		Valor Método Involutivo		Valor de Liquidez Forçada
			Comparativo Direto	Arredondado	Gleba Urbanizável	Liquidez Forçada	
6352	607.255,28	59,83	36.332.083,40		30.000.000,00	21.000.000,00	
6341	701.775,28	59,83	41.987.215,00		35.000.000,00	24.500.000,00	
Total	1.309.030,56			Arredondado	R\$78.319.298,40		
			Total	FC 0,9 Comp. Direto	R\$70.487.368,56		
				Arredondado	R\$70.000.000,00		R\$ 45.500.000,00

Valor Adotado R\$ 65.000.000,00

Valor de Liquidez Forçada R\$ 45.500.000,00

Obs.:

A Ficha de Pesquisa 1 identificou áreas/glebas de dimensões maiores – a partir de 59.000,00 m2 – para efetuar o Método Comparativo Direto, a fim de fornecer viés de verificação de confirmação ou contestação do segundo cálculo

A Ficha de Pesquisa 2 forneceu subsídios – lotes em condomínios fechados - para o cálculo pelo Método Involutivo de Gleba Urbanizável, onde se prevê um projeto hipotético de loteamento nas glebas em questão

Os cálculos, portanto, apresentaram valores aproximados, tendo sido adotado o valor do Método Involutivo, do qual se extraiu o VLF

3.7 – Considerações Sócio - Mercadológicas

Uma gleba bruta remanescente rural em zona de expansão urbana é adquirida com o objetivo de se realizar um empreendimento

Sobre ela é elaborado um projeto visando a atender necessidades específicas, de trabalho ou de moradia

Ao empreendedor compete a implantação do empreendimento. Sobre ele incidem custos de projetos, obras físicas de infraestrutura, administração, publicidade, impostos, corretagem e outros.

Do valor residual líquido provém o lucro do empreendedor.

Esse processo, naturalmente faz com que o valor da área, ao final do processo, seja superior ao valor da terra bruta, devido especialmente ao custo da infraestrutura.

Portanto, a análise do valor de uma área Remanescente consiste, basicamente, em retirar os custos do empreendimento, das obras de infraestrutura e retornar ao valor original da terra bruta e nua.

Entra em cena, porém, um elemento novo.

A particularidade do presente é que não se tratam simplesmente de glebas brutas mas sim, áreas remanescentes rurais, próximas e bem similares a projetos já implantados, que são o Jardins Marselha e o Jardins Coimbra.

A região do entorno da área analisada não é mais a mesma de anteriormente. O número crescente de empreendimentos próximos exerce uma influência no sentido de que, a essa área podem ser destinados usos futuros que anteriormente poderiam não ser viáveis, ou o seriam em menor grau.

Nessas condições são analisados os valores de empreendimentos e áreas similares em regiões geo econômicas próximas, que possibilitem o o Método Comparativo Direto / Indireto e, desse processo chega se à estimativa probabilística do atual valor da Área

No atual momento de pandemia, observa-se que os participantes do mercado na ponta de venda resistem a reduzir os valores ofertados. Os da ponta compradora resistem à compra e se observa um volume crescente de ofertas. Além disso, muitas dessas ofertas estão em vigor há mais de um ano.

Esses fatos fazem com que seja imprevisível, no momento, se estimar com maior acuidade a velocidade de absorção do mercado, ou seja, em quanto tempo os imóveis seriam transacionados, devido ao atual estado de pandemia, e qual a faixa de desconto sobre a oferta que poderá ser atingida.

O valor adotado considera todos esses pressupostos e mais a análise da possibilidade de uma possível dificuldade sobre a capacidade de o mercado local conseguir absorver a implantação de mais condomínios na região.

4 – Avaliação

A base adotada para determinação do valor, foi o VALOR DE MERCADO, tendo analisado o imóvel sob os aspectos de: localização, área, composição, descrição/especificações e infra-estrutura.

Ressalte-ser que o valor – e não preço, conforme item retro 1.1 – definido dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do montante pelo qual se negociaria voluntária e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Eventuais negociações efetivas podem ser feitas por preços diferentes dos valores, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Avaliamos a unidade do presente laudo, representada pelo imóvel:

Glebas não Edificadas / Implantação de Bairros de Condomínios Fechados Residenciais

A - Área Remanescente

B - Área 03 - Quinhão Remanescente

Parte da Antiga Fazenda Itapepucú – Av. Atheon Santana – Bairro Planejado Inteligente Reserva Jardins – Marituba – PA, em:

Matrícula	Valor
6352	R\$ 30.000.000,00
6341	R\$ 35.000.000,00
Total	R\$65.000.000,00

VLF conforme 3.6

5 – Conclusão

Neste laudo são expostos todos os estudos e pesquisas procedidas pela equipe especializada da Câmara de Valores. Cumpre-nos salientar que a CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO ESTADO DE GOIÁS, conta com uma equipe de profissionais liberais autônomos, que através dos tempos ameahou grandes conhecimentos de mercado imobiliário brasileiro.

Goiânia-GO, 14 de Julho de 2021

Paulo C. Gomide
Diretor Comercial

Henrique Rodrigues F. da Silva
Diretor Presidente / Arquiteto CAU-GO - A10292-0

Relatório Fotográfico









Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Marituba - PA

Matrícula nº 6.341

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula nº 6.341. Data: 18/11/2016/

Imóvel: Parte da FAZENDA ITAPEPUCÚ - ÁREA REMANESCENTE, com uma área de 701.775,28 m², ou 70,17.7528 ha., e acesso a partir da Rodovia BR - 316, Km 18, seguindo pela Avenida Atheon Santana, numa distância de 1.625,00 metros, continuando pela mesma Avenida Atheon Santana, numa distância de 1.460,00 metros, até chegar a Área Remanescente, Bairro: Reserva Jardins, Setor: 1, neste Município de Marituba - PA, com as seguintes divisas: Começam no Marco M.5A, cravado na confrontação das terras pertencentes à Marko Engenharia Ltda, definido pela Coordenadas Geográficas, SAD 69, MC 51°, Lat.= -01° 20' 09.3689" Sul, Long.= -48° 19' 09.1425" Wgr, e Coordenadas UTM de X= 798.335,2460m. e Y= 9.852.175,3677m.; daí seguem confrontando com o terras pertencentes a Marko Engenharia Ltda, com os Azimutes verdadeiros e distâncias de: Az= 320° 48' 25" e distância de 178,88 m., até o Marco M.5, de Coordenadas UTM de X= 798.222,207m. e Y= 9.852.314,001m.; Az= 319° 50' 24" e distância de 954,33 m., confrontando com terras pertencentes a Marko Engenharia Ltda, até o Marco M-G1E, de Coordenadas UTM de X= 797.606,736m. e Y= 9.853.043,349m., cravado na confrontação com as terras de Parte da FAZENDA ITAPEPUCÚ ÁREA REMANESCENTE - GLEBA 01; daí, seguem confrontando com as terras de Parte da FAZENDA ITAPEPUCÚ ÁREA REMANESCENTE - GLEBA 01, com os Azimutes verdadeiros, distâncias e Coordenadas de: Az= 49° 02' 05" e distância de 33,02 m., até o Marco M-G1D, de Coordenadas UTM de X= 797.631,667m. e Y= 9.853.064,994m.; Az= 137° 26' 24" e distância de 56,48 m., até o Marco M-G1C, de Coordenadas UTM de X= 797.593,464m. e Y= 9.853.106,598m.; Az= 142° 34' 09" e distância de 64,07 m., até o Marco M-G1B, de Coordenadas UTM de X= 797.554,524m. e Y= 9.853.157,473m.; Az= 142° 08' 12" e distância de 10,70 m., até o Marco M-G1A, de Coordenadas UTM de X= 797.547,954m. e Y= 9.853.165,923m., cravado na margem direita do Rio Benfica; daí, seguem o referido Rio Benfica abaixo, numa extensão de 733,53 metros, em todas suas curvas, até o Marco M.6A, de Coordenadas UTM de X= 798.128,818m. e Y= 9.853.488,800m., daí, continuam margeando o referido Rio Benfica, numa distância de 196,71 metros, até o Marco M.7, de Coordenadas UTM de X= 798.318,472m. e Y= 9.853.518,859m., cravado às margens da barra do Igarapé Itapepucú, divisa entre os Municípios de Marituba e Benevides; daí, seguem margeando o Igarapé Itapepucú na extensão de 345,78 metros em todas suas curvas, até o Marco M.7A, de Coordenadas UTM de X= 798.530,725m. e Y= 9.853.315,730m., cravado na barra do Igarapé da Mata com o Igarapé Itapepucú, na confrontação com a Parte da FAZENDA ITAPEPUCÚ ÁREA 4; daí, seguem confrontando com as terras de Parte da FAZENDA ITAPEPUCÚ ÁREA 4 e margeando o Igarapé da Mata, numa distância de 472,46 metros em toda sua extensão e curvas, até o Marco M.5D, de Coordenadas UTM de X= 798.482,170m. e Y= 9.853.091,911m., cravado no Pé do barranco do mesmo Igarapé, daí, continuam pelo Pé do barranco do referido Igarapé da Mata, numa distância de 1.256,28 metros em toda sua extensão e curvas, sempre confrontando com a Área 4, até o Marco M.5C, de Coordenadas UTM de X= 798.312,915m. e Y= 9.852.245,790m., cravado no Pé do barranco; daí, seguem em linha reta e na mesma confrontação, com os Azimutes verdadeiros e distâncias de: Az= 145° 07' 32" - 35,47 metros, até o Marco M.5B, de Coordenadas UTM de X= 798.333,198m. e Y= 9.852.216,687m.; Az= 177° 09' 47" - 41,37 metros, até o Marco M.5A, ponto de partida desta descrição. Tipo de imóvel: urbano./

Inscrição cartográfica municipal: 01.18.999.9995.001/35266/

Proprietária: FGR URBANISMO BELÉM S/A - SPE, com sede em Marituba/PA, na Rodovia BR-316, s/nº, km 18, Bairro: Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.046.621/0001-80./

Registro anterior: Matrícula nº 6.338 do Livro 02 desta Serventia./

Emolumentos: R\$73,85; FRC: R\$2,24; FRJ: R\$13,42, selo: R\$0,60, total: R\$90,10. Selo: tipo geral, série: H, número: 006.983.400. (ipm). Dou fé. O Oficial

Daniel Marcante

Av-1-6.341. Protocolo nº 6.586, em 18/11/2016. **Transposição.** Transferência do Av-1-6.338 desta Serventia. "Av-1-6.338. Protocolo nº 6.583, em 18/11/2016. **Transposição de Ônus.** Procedo esta averbação com a finalidade de realizar a transposição dos seguintes ônus: **Transferência do Av-2-14.984.**

Continua na ficha 01

01V

Pedido nº 15.335
28/06/2021

Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Marituba - PA

Matrícula nº 6.341

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01V

do Livro 2 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ananindeua/PA. "AV-2 - MAT. 14984 - DATA:30/08/2007. - **SERVIDÃO:** Faz-se a presente averbação para constar que foi expresso pela proprietária OCRIM S/A - PRODUTOS ALIMENTÍCIOS, já qualificada, a constituição de **SERVIDÃO administrativa em favor das Centrais Elétricas do Norte do Brasil S/A - ELETRONORTE**, com sede em Brasília-DF, CGC nº 00.357.038/0001-16, devidamente representada, sobre uma faixa do terreno aqui descrito, com as seguintes condições: começa no ponto 1, Km 8246,67, situado no eixo da LT. 230 KV. Trecho Utinga/Santa Maria do Pará, distante 37,20m do ponto e 76, KM. 9195,25 do rumo de 69°23'53" SE, segue com o ponto 26°23'57"NW, numa distância de 21,99m, confrontando com Payssandu até o ponto 2, segue com rumo de 69°23'57" SE numa distância de 545,61, confrontando com próprio até o ponto 3, segue com o rumo de 26°31'58" numa distância de 73,20m, confrontando com Olaria Paraense Ltda até o ponto 4, segue com o rumo de 69°23'57" numa distância de 545,46, confrontando com o próprio até o ponto 5, segue com o rumo de 26°23'57" NW, numa distância de 51,32, confrontando com Payssandu até o ponto 1, onde teve início esta descrição. (LT.230 KV. Trecho Utinga/Santa Maria do Pará). A servidão constituída tem caráter perpétuo, e destina-se para passagem de linhas de transmissão e telefônicas auxiliares, bem como de implantação de torres e postes, e, ainda servidão de passagem para acesso a faixa de referidas linhas de transmissão, podendo a OCRIM, no uso dessas Servidões, fazer todas as instalações necessárias, demolir construções existentes na faixa e cortar árvores que dentro ou fora dela, ameacem a integridade das linhas, podendo, com pessoal seu, ou de seus prepostos, fiscalizar as instalações a fim de assegurar o seu perfeito funcionamento. A OCRIM se obrigou, por si, seus herdeiros e sucessores, a não fazer na faixa da linha de transmissão que deu causa a presente servidão, com área de 2,7277ha, conforme planta e memorial descritivos que integram o presente, qualquer construção, podendo entretanto fazer plantações que, por seu tipo e porte, não perturbem o funcionamento e manutenção das mesmas linhas. A Servidão supra foi constituída a título gratuito, mas as partes lhe dão o valor de R\$5,00 (cinco reais) para todos os efeitos legais. A OCRIM obrigou-se a respeitar e manter por si, seus herdeiros e sucessores a servidão ora constituída para todos os fins de direito, não perturbando a ELETRONORTE e sucessores na prática dos atos necessários ao perfeito desempenho de suas atividades; conforme consta na AV-1 da Matrícula nº 14.976, deste Ofício. Eu, Kédma Faria Tavares - Oficiala, dou fé. ", Onde se lê: "(...) foi expresso pela proprietária OCRIM S/A - PRODUTOS ALIMENTÍCIOS, já qualificada (...)"; Leia-se: "foi expresso pela proprietária OCRIM S/A - PRODUTOS ALIMENTÍCIOS, qualificada na Matrícula 14.984 do Livro 02 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ananindeua/PA". Onde se lê: "(...) sobre uma faixa do terreno aqui descrito(...)"; Leia-se: "(...) sobre uma faixa do terreno descrito no Av-2 da Matrícula 14.984 do Livro 02 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ananindeua/PA". Onde se lê: "(...)conforme consta na AV-1 da Matrícula nº 14.976, deste Ofício(...)". Leia-se: "conforme consta na AV-1 da Matrícula nº 14.976, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ananindeua/PA". **Transferência do Av-3-14.984, do Livro 2 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ananindeua/PA. "AV-3 - MAT. 14984 - DATA:30/08/2007. - RESERVA FLORESTAL LEGAL:** Faz-se a presente averbação para constar que por instrumento particular datado de 17 de outubro de 1997, a proprietária, devidamente representada, declarou perante a Autoridade Florestal no órgão do IBAMA, na cidade de Belém/PA, em atendimento ao que determina a Lei nº 4.771 de 15/09/1965 (Código Florestal), com a nova redação que lhe deu a Lei nº 7.803 de 18/07/1989, que a floresta ou formas de vegetação existentes no imóvel descrito na presente Matrícula, numa área de 576,56 hectares com 50% do total da propriedade, com os limites e confrontações de - Ponto 1, coordenadas: S 01° 21 50 90/W 048° 17' 49 90, limite de frente para a BR-316 e de lateral direita com o terreno de João de Almeida Moreira, - Ponto 2, coordenadas: S 01° 21 50 40 / W 048° 17 16 60, limite de frente com a BR-316' e de lateral esquerda com o Clube do Remo, Ponto 3, coordenadas: S 01° 19 36 70 / W 048° 19 32 70, limite de fundos com o Rio Benfica e de lateral direita com o terreno de João de Almeida Moreira, Ponto 4 coordenadas: S 01° 19 38 60 / W 048° 19 08 60, limite de fundos com o Rio Benfica e de lateral esquerda com a Olaria Paraense, ficou gravada com **RESERVA FLORESTAL LEGAL**, onde não é permitido o corte raso, sendo vedada alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento de área. A autoridade

Continua na ficha 02

Código segurança: 3fec-144e-486d-73e6-3a3d-47cd-e1f8-a42b

Emitida por Darlan Adriano Ferreira Pereira

em 28/06/2021 às 12:18:10

Valor da Certidão: R\$ 45,85

Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Marituba - PA

Matrícula nº 6.341

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 02F

Florestal reconheceu pelo cidadão instrumento particular, a localização da área preservada no imóvel, objeto desta matrícula, com suas confrontações de área gravadas; conforme consta na AV-1 da Matrícula nº 14.976, deste Ofício. Eu, Kédma Faria Tavares - Oficiala, dou fé. Onde se lê: "(...) imóvel descrito na presente Matrícula (...)". Leia-se: "imóvel descrito na Matrícula nº 14.984, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ananindeua/PA". Onde se lê: "(...) a localização da área preservada no imóvel, objeto desta matrícula (...)". Leia-se: "a localização da área preservada no imóvel, objeto da Matrícula nº 14.984, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ananindeua/PA". Averbação isenta do pagamento de emolumentos, conforme nota 7.3 da Tabela V - "Ato dos Ofícios de Registro de Imóveis - da Lei Estadual 8.331/2015. Data da averbação: 00/11/2016. (p/m) Dou fé. O Oficial Daniel Marcante." . Averbação isenta do pagamento de emolumentos, conforme nota 7.3 da Tabela V - "Ato dos Ofícios de Registro de Imóveis" - da Lei Estadual 8.331/2015. Data da averbação: 18/11/2016. (p/m) Dou fé. O Oficial

Daniel Marcante

Av-2-6.341 Protocolo nº 6.586, em 18/11/2016. **Abertura de Matrícula por Desmembramento.** A requerimento, datado de 27/10/2016, da proprietária FGR Urbanismo Belém S/A - SPE, já qualificada (M-0-6.341); instruído com plantas e memoriais descritivos elaborados pelo engenheiro, Rubens Alberto Machado, inscrito no CREA sob o nº 3309/TD-GO, aprovados pela Secretaria Municipal de Obras e Terras de Marituba - SEMOT, em 27/10/2016; com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART nº PA20160157066, datada de 25/10/2016, valor da ART: R\$74,37, quitada em 25/10/2016, confirmada a autenticidade na internet; e com a Declaração de Desmembramento, datada de 27/10/2016, expedida pelo Departamento de Terras Patrimonial da Secretaria de Municipal de Desenvolvimento Urbano, subscrita por José Maria de Oliveira, Geomensor/Cadista, Mat. E-105/PMM; foi efetivado o desmembramento do imóvel da matrícula 6.338 do Livro 02 desta Serventia em três parcelas, a saber: **Parte da FAZENDA ITAPEPUCÚ ÁREA REMANESCENTE - GLEBA 01**, com uma área de 4.481,29 m², originando a matrícula 6.339; **Parte da FAZENDA ITAPEPUCÚ ÁREA REMANESCENTE - GLEBA 02**, com uma área de 5.250,00 m², originando a matrícula 6.340; **Parte da FAZENDA ITAPEPUCÚ - ÁREA REMANESCENTE**, com uma área de 701.775,28 m², originando o imóvel objeto desta matrícula; todas do Livro 2 desta Serventia. Além dos documentos acima mencionados, foram apresentados para arquivo nesta Serventia os Boletins de Cadastro Imobiliário - BCI, expedidos pela Secretaria de Finanças - SEFIN de Marituba/PA, datados de 27/10/2016. Fazem parte desta averbação as demais disposições constantes nos documentos acima especificados, que ficam arquivados nesta Serventia. Emolumentos: R\$208,97, FRC: R\$6,33; FRJ: R\$38,00; selos: R\$0,60; total: R\$253,90. Data da averbação: 18/11/2016. Selos: tipo geral, série H, números: 006.983.401. (p/m) Dou fé. O Oficial Daniel Marcante

Av-3-6.341 Protocolo nº 6.917, em 16/01/2017. **Servidão Passagem.** De acordo com a Escritura Pública de Instituição Gratuita de Servidão, de 13/01/2017, Livro 73, folhas 123/124, e Escritura Pública de Rerratificação da Escritura Pública retro mencionada, folha 132 do Livro 73, todas lavradas pelo Cartório do Único Ofício de Benevides/PA, foi constituída **servidão de passagem, de forma perpétua, em favor do imóvel objeto desta matrícula, sobre a área do imóvel descrita e caracterizada na matrícula 156 do livro 02 deste Cartório**, por FGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE BELÉM LTDA, com sede em Ananindeua/PA, na Rodovia BR-316, nº 1084, Km 03, Sala 101, Bairro: Guanabara, CEP: 67010-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.046.610/0001-09 (proprietária do imóvel da matrícula 156 do Livro 02 deste Cartório), conforme registro R-3-156, com a finalidade proporcionar o acesso ao imóvel objeto desta matrícula. Fazem parte desta averbação as demais disposições constantes nos documentos supra mencionados. Emolumentos: R\$225,31; FRC: R\$6,83; FRJ: R\$40,97; selos: R\$0,85; total: R\$273,95. Selo: tipo: geral, série H, número: 007.363.380. Data da averbação: 17/01/2017. (p/m) Dou fé. O Oficial

Daniel Marcante

Continua na ficha 02

Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Marituba - PA

Matrícula nº 6.341

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 02V

Av-4-6.341. Protocolo nº 7.743, em 20/09/2017. **Alteração de Sede Social.** Procede-se a esta averbação para constar que a sede da proprietária FGR Urbanismo Belém S/A - SPE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.046.621/0001-80, foi alterada para Aparecida de Goiânia/GO, na Avenida Primeira, s/nº, Quadra I-B, Lote 16, 17 e 18, Sala 4, Bairro: Vera Cruz, Cep: 74.934-600, de acordo com a Certidão Simplificada e Estatuto social, registrado na Junta Comercial do Estado de Goiás em 19/07/2017, sob o nº 20174356722. Fazem parte desta averbação as demais disposições constantes nos documentos acima especificados, que ficam arquivados nesta Serventia. Emolumentos: R\$344,76 FRJ: R\$562,69, FRC: R\$10,45, selo: R\$1,70, total: R\$419,60. Selo: tipo geral Série H, número 008.042.990 e 008.042.991. Data da averbação: 21/09/2017. (lma/Ab). Dou fé. O Oficial Daniel Marcante

R-5-6.341. Protocolo nº 7.741, em 20/09/2017. **Hipoteca de 1º Grau.** De acordo com a Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária, datada de 15/09/2017, lavrada às fls. 097 à 121, do Livro 5788-N do 4º Tabelionato de Notas da Comarca de Goiânia/GO - Cartório Índio Artiaga, a proprietária do imóvel objeto desta matrícula FGR Urbanismo Belém S/A - SPE, já qualificada, (Av-4-6.341), neste ato representada por seu Diretor Jurídico, Leonardo Sampaio Santana Silva, brasileiro, casado, advogado, portador da identidade nº 4.067.198 DGPC/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 002.233.041-07 e pelo Diretor Administrativo Financeiro, Rodrigo Marx Queiroz dos Santos, brasileiro, casado, analista de sistemas, portador da identidade nº 3.569.959 SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 813.530.141-34, ambos residentes e domiciliados em Goiânia/GO, conforme Ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada em 31/05/2017, registrada na junta comercial do Estado de Goiás em 07/07/2017, sob nº 20000527789; deu o imóvel objeto desta matrícula, com todas as benfeitorias existentes, em garantia hipotecária de 1º (primeiro) grau, ao CREDOR SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, com sede em São Paulo/SP, na Rua São Bento nº329, Sala 87, Bairro: Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada por seu administrador, Matheus Gomes Faria, brasileiro, casado, Administrador de empresas, portador da identidade nº 0115418741 MEX/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 058.133.117-69, residente e domiciliado em Niterói/RJ, na Rua Tiradentes, nº61, apto 302 Bairro: Ingá, através da Nona Alteração Contratual realizada em 24/04/2017, registrada na junta comercial do Estado do Rio de Janeiro em 27/06/2017, sob nº 0020172078865; em garantia do pagamento do crédito deferido à emitente no valor de R\$36.600.000,00 (trinta e seis milhões e seiscentos mil reais). Consta na Escritura que a presente hipoteca garante o pagamento integral de todos e quaisquer valores, principais e acessórios, incluindo os valores das Debêntures, a remuneração e os encargos moratórios, devido pela devedora, nos termos das Debêntures, da Escritura de Emissão e dos demais documentos da operação, bem como eventuais indenizações, todos e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em decorrências de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes da Debêntures. Consta também na Escritura: **Data de Emissão da Debêntures:** 15 de agosto de 2017; **Data de Vencimento:** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura, as Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 97 (noventa e sete) meses contados da data de emissão, vencendo - se portanto em 15 de setembro de 2025; as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de 98 (noventa e oito) meses contados da data de emissão, vencendo - se portanto em 15 de outubro de 2025; as Debêntures da Terceira Série terão prazo de vencimentos de 103 (cento e três) meses contados da data de emissão, vencendo - se portanto em 15 de março de 2026. **Quantidade e Valor das Debêntures:** Serão emitidas 36.600 (trinta e seis mil e seiscentas) Debêntures, sendo 22.000 (vinte e duas mil) Debêntures da primeira série, 8.000 (oito mil) Debêntures da segunda série e 6.600 (seis mil e seiscentas) Debêntures da terceira série, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (hum mil reais) cada, na data de emissão, com valor total de R\$36.600.000,00 (trinta e seis milhões e seiscentos mil reais). **Atualização Monetária:** O valor nominal e unitário ou o saldo do valor nominal unitário de cada uma das

Continua na ficha 03

Código segurança: 3f6e-144e-486d-73c6-3a3d-47cd-e1f8-a42b

Emitida por Darlan Adriano Ferreira Pereira

em 28/06/2021 às 12:18:10

Valor da Certidão R\$ 45,85

Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Marituba - PA

Matrícula nº 6.341

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 03F



Debêntures será atualizado pela variação INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), desde (a) para as Debêntures da primeira série (conforme definido na escritura de emissão); (b) para as Debêntures da segunda série, a data de integralização das Debêntures da segunda série (conforme definido na escritura de emissão); e (c) para as Debêntures da terceira série a data de integralização das Debêntures da terceira série (conforme definido na escritura de emissão), até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização incorporado ao valor nominal unitário, ou o saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, de cada uma das Debêntures respectivamente. Sem prejuízos dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a atualização monetária será paga nas mesmas datas e proporções das respectivas amortizações do valor nominal unitário, conforme o caso de cada uma das Debêntures. **Juros Remuneratórios:** Sobre o valor nominal unitário atualizado de cada uma das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,70% (dez inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis a partir (a) para as Debêntures da primeira série da data de integralização das Debêntures; (b) para as Debêntures da segunda série, da data de integralização das Debêntures da segunda série; e (c) para as Debêntures da terceira série, da data de integralização das Debêntures, ou em qualquer dos casos, da data de pagamento da remuneração da respectiva série imediatamente anterior. **Amortização Principal:** (a). O valor nominal das Debêntures da primeira série será amortizado em parcelas mensais consecutivas, devidas sempre no dia 15 de cada mês, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da primeira série será devida em 15 de outubro de 2017 e a última parcela na data de vencimento da respectiva série; (b). O valor nominal unitário das Debêntures da segunda série será amortizado em parcelas mensais consecutivas, devidas sempre no dia 15 de cada mês, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da segunda série será devida em 15 de novembro de 2017 e a última parcela na data de vencimento da respectiva série; (c). O valor nominal unitário das Debêntures da terceira série será amortizado em parcelas mensais consecutivas, devidas sempre no dia 15 de cada mês, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da terceira série será devida em 15 de abril de 2018 e a última parcela na data de vencimento da respectiva série. **Local de Pagamento:** Praça de Aparecida de Goiânia/GO. Consta ainda na Escritura que para os fins e efeitos do art. 1.484 do Código Civil, foi atribuído ao imóvel ora hipotecado o valor de **RS18.175.979,75** (dezoito milhões, cento e setenta e cinco mil, novecentos e setenta e nove reais e setenta e cinco centavos), conforme laudo de avaliação elaborado em 11 de maio de 2017, pela Câmara de Valores Imobiliários do Estado de Goiás, onde constam as suas características e valor atribuído. Ficam arquivados nesta Serventia os seguintes documentos: I. Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle: 1B95.F29A.9D58.FDA2, emitida às 16:55:09 em 16/08/2017, válida até 12/02/2018, em nome de FGR Urbanismo Belém S/A - SPE, verificada a autenticidade na internet; III. Relatório de Boletim de Cadastro Imobiliário - BCI, expedido pela SEFIN em 21/09/2017, cuja inscrição cartográfica municipal do imóvel é **01.18.999.9995.001/35266**. Fazem parte deste registro as demais disposições constantes no instrumento e documentos acima especificados. Valor Fiscal: **RS18.175.979,75**. Emolumentos: **RS26.632,01**. FRJ: **RS4.842,14**. FRC: **RS807,02**. Selos: **RS1,70**. Total: **RS32.282,87**. Data do registro: 21/09/2017. Selos: tipo geral, série H, números: 008.042.992 e 008.042.993. (dm/hls). Dou fê. O Oficial Daniel Marcante.

Av-6-6.341. Protocolo nº 12.197, em 10/02/2020. **Cancelamento de Hipoteca de 1º Grau.** Conforme item 24.8 da Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária, lavrada em 30/12/2019, no Livro 0954, folhas 023 à 044, protocolo: 00053082 do Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato de 1º de Notas de Aparecida de Goiânia/GO, a Credora **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada (R-5-6.341), neste ato representada por seu administrador não-sócio: Matheus Gomes Farias, já qualificado (R-5-6.341), conforme Contrato Social emitido em 02/04/2018, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº

Continua na ficha 03

Código segurança: 3fcc-144c-486d-73c6-3a3d-47cd-e1f8-a42b

Emitida por: Darlan Adriano Ferreira Pereira

em 28/06/2021 às 12:18:10

Valor da Certidão: R\$ 45,85

03V

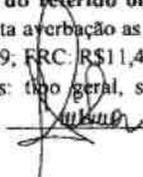
Pedido nº 15.335
28/06/2021

Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Marituba - PA

Matrícula nº 6.341

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 03V

275.876/18-4 em 28/06/2018, conforme cláusula sétima; **fica cancelada a hipoteca constituída no R-5-6.341, ficando assim o imóvel objeto desta matrícula livre e desembaraçado do referido ônus.** Os documentos acima mencionados ficam arquivados nesta Serventia. Fazem parte desta averbação as demais disposições constantes nos documentos supra mencionados. Emolumentos: R\$376,29; FRC: R\$11,40; FRJ: R\$68,41; selos: R\$1,70; total: R\$457,80. Data da averbação: 20/02/2020. Selos: tipo geral, série H, números: 012.660.575 e 012.660.619. [Diretor/RSN/RaquelMV]. Dou fé. A Escrevente 
Danielle Krishna da Silva Nepomuceno.

R-7-6.341 Protocolo nº 12.197, em 10/02/2020. **Hipoteca - 1º Grau.** De acordo com a Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária, especificada no Av-6 desta matrícula; **a proprietária do imóvel objeto desta matrícula FGR Urbanismo Belém S/A - SPE**, já qualificada (Av-4-6.341); neste ato representada por seu Diretor Administrativo - Financeiro: Rodrigo Marx Queiroz dos Santos, brasileiro, casado, analista de sistemas, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02179773667, DETRAN/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 813.530.141-34, residente e domiciliado em Goiânia/GO, na Rua Salvador, Quadra 123, Lote 14/21, Apartamento 104, Bloco A, Edifício Plaza de España, Parque Amazônia; e pelo Diretor Jurídico: Leonardo Sampaio Santana Silva, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02340641110, DETRAN/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 002.233.041-07, residente e domiciliado em Aparecida de Goiânia/GO, na Alameda das Azaléias, Quadra 10-A, Lote 11, Jardins Viena; nos termos da Ata de Reunião da Assembleia Geral Extraordinária e Estatuto Social Consolidado emitidos em 31/05/2017, devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de Goiás, sob o nº 20174356722, em 19/07/2017, e seu último arquivamento Ata de Assembleia datada de 04/09/2019, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás, sob o nº 20191019917, em 21/10/2019; **deu o imóvel objeto desta matrícula, com todas as benfeitorias existentes, em garantia hipotecária de 1º (primeiro) grau, aos credores SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, com sede em São Paulo/SP, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Sala 1.401, Bairro: Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada por seu administrador não-sócio: Matheus Gomes Faria, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03659945563, DETRAN/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 058.133.117-69, residente e domiciliado em Niterói/RJ, na Rua Tiradentes, nº 61, Apto. 302, Bairro: Ingá, nos termos do Contrato Social emitido em 02/04/2018, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº 275.876/18-4 em 28/06/2018, conforme cláusula sétima; e, **ITAÚ UNIBANCO S.A**, instituição financeira, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, Nire 35300023978, com seu Estatuto Social Consolidado, aprovado pela Assembleia Geral Ordinária realizada em 30/04/2019, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 410.678/19-3 em 29/07/2019, com sua filial com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/4816-09, com seu estatuto social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35300023978, neste ato sendo representado por seus bastantes procuradores legais, conforme Instrumento Público de Procuração lavrado às fls. 053/060 do Livro 5.157 das Notas do 13º Tabelião de Notas, São Paulo/SP, Comarca de São Paulo, em 26/08/2019, **em garantia do pagamento**

Continua na ficha 04

Código segurança: 3fee-144e-486d-73c6-3a3d-47cd-e1f8-a42b

Emitida por: Durlan Adriano Ferreira Pereira

em 28/06/2021 às 12:18:10

Valor da Certidão: R\$ 45,85

Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Marituba - PA

Matrícula nº 6.341

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 04F



do crédito deferido à emitente no valor de R\$36.600.000,00 (trinta e seis milhões e seiscentos mil reais). Consta na Escritura que a presente hipoteca garante o pagamento integral de todos e quaisquer valores devidos pela Devedora, nos termos dos Instrumentos de Financiamento e dos demais documentos, bem como eventuais indenizações, todos e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelos credores em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures, dos Instrumentos de Financiamento e dos demais documentos, a hipotecante, neste ato, em caráter irrevogável e irrevocabível, outorga aos credores, o direito real de hipoteca de primeiro grau sobre o bem imóvel de sua propriedade, inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, dívidas e ações reais e pessoais reipersecutórias, conforme descrito e caracterizado, incluindo suas respectivas acessões e benfeitorias, presentes e futuras. Consta também na Escritura: **Data de Emissão da Debêntures:** 15 de agosto de 2017; **Data de Vencimento:** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 97 (noventa e sete) meses contados da data de emissão, vencendo-se portanto em 15 de setembro de 2025; as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de 98 (noventa e oito) meses contados da data de emissão, vencendo-se portanto em 15 de outubro de 2025; e as Debêntures da Terceira Série terão prazo de vencimentos de 103 (cento e três) meses contados da data de emissão, vencendo-se portanto em 15 de março de 2026. **Quantidade e Valor das Debêntures:** Serão emitidas 36.600 (trinta e seis mil e seiscentas) Debêntures, sendo 22.000 (vinte e duas mil) Debêntures da primeira série, 8.000 (oito mil) Debêntures da segunda série e 6.600 (seis mil e seiscentas) Debêntures da terceira série, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) cada, na data de emissão, com valor total de R\$36.600.000,00 (trinta e seis milhões e seiscentos mil reais). **Atualização Monetária:** O valor nominal unitário ou o saldo do valor nominal unitário de cada uma das Debêntures será atualizado pela variação do INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), desde (a) para as Debêntures da primeira série, a data de integralização das Debêntures da primeira série (conforme definido na escritura de emissão); (b) para as Debêntures da segunda série, a data de integralização das Debêntures da segunda série (conforme definido na escritura de emissão); e (c) para as Debêntures da terceira série, a data de integralização das Debêntures da terceira série (conforme definido na escritura de emissão); até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização incorporado ao valor nominal unitário, ou ao saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, de cada uma das Debêntures automaticamente. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a atualização monetária será paga nas mesmas datas e na mesma proporção das respectivas amortizações do valor nominal unitário, conforme o caso, de cada uma das Debêntures. **Juros Remuneratórios:** Sobre o valor nominal unitário atualizado de cada uma das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes 10,70% (dez inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis a partir (a) para as Debêntures da primeira série, da data de integralização das Debêntures da primeira série; (b) para as Debêntures da segunda série, da data de integralização das Debêntures da segunda série; e (c) para as Debêntures da terceira série, da data de integralização das

Continua na ficha 04

Código segurança: 3fcc-144e-486d-73c6-3a3d-47cd-clf8-a42b

Emitida por Darlan Adriano Ferreira Pereira

em 28/06/2021 às 12:18:10

Valor da Certidão: R\$ 45,85

04V

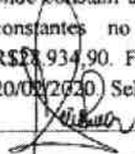
Pedido nº 15.335
28/06/2021

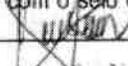
Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Marituba - PA

Matrícula nº 6.341

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 04V

Debêntures da terceira série, ou, em qualquer dos casos, da data de pagamento da remuneração da respectiva série imediatamente anterior. **Amortização Principal:** (a) O valor nominal unitário das Debêntures da primeira série será amortizado em parcelas mensais consecutivas, devidas sempre no dia 15 de cada mês, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da primeira série será devida em 15 de outubro de 2017 e a última parcela na data de vencimento da respectiva série; (b) O valor nominal unitário das Debêntures da segunda série será amortizado em parcelas mensais consecutivas, devidas sempre no dia 15 de cada mês, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da segunda série será devida em 15 de novembro de 2017 e a última parcela na data de vencimento da respectiva série; e (c) O valor nominal unitário das Debêntures da terceira série será amortizado em parcelas mensais consecutivas, devidas sempre no dia 15 de cada mês, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da terceira série será devida em 15 de abril de 2018 e a última parcela na data de vencimento da respectiva série. **Local de Pagamento:** Praça de São Paulo/SP. Consta ainda na Escritura que para os fins e efeitos do art. 1.484 do Código Civil, foi atribuído ao imóvel ora hipotecado o valor de **RS18.175.979,75** (dezoito milhões, cento e setenta e cinco mil, novecentos e setenta e nove reais e setenta e cinco centavos), conforme laudo de avaliação elaborado em 11 de maio de 2017, pela Câmara de Valores Imobiliários do Estado de Goiás, onde constam as suas características e valor atribuído. Fazem parte deste registro as demais disposições constantes no instrumento acima especificado. Valor Fiscal: R\$18.175.979,75. Emolumentos: R\$33.934,90. FRJ: R\$5.260,89. FRC: R\$876,81. Selos: R\$0,85. Total: R\$35.073,45. Data do registro: 20/06/2021. Selos: tipo geral, série H, número: 012.660.620. [Danielle KSN/RaquelMV]. Dou fé. A Escrevente

Danielle Krishna da Silva Nepomuceno.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR. CERTIFICO que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula a que se refere, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/1973. Emolumentos: R\$36,63. FRC: R\$1,11. FRJ: R\$6,66. Selo: R\$1,45. Total: R\$45,85. Válido somente com o selo de segurança. O referido é verdade e dou fé. Marituba/PA, 28/06/2021 Dou fé.  Danielle Krishna da Silva Nepomuceno.

Danielle K. da Silva Nepomuceno
Registadora Substituta
Cartório 2º Ofício de Registro de Imóveis
Títulos e Documentos e Civil das Pessoas
Jurídicas de Marituba - PA

Código segurança: 3fcc-144e-486d-73c6-3a5d-47cd-e1f8-a42b

Emitida por: Darlan Adriano Ferreira Pereira

em 28/06/2021 às 12:18:10

Valor da Certidão: R\$ 45,85



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

SELO DIGITAL CERTIDÃO Nº 270609 - SÉRIE: A - SELADO EM: 28/06/2021
CÓDIGO DE SEGURANÇA Nº 9060720000067780284118160

QTD ATO	EMOLUMENTOS	FRJ	FRC
1	44.40	6.66	1.11

Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Marituba - PA

Matricula nº 6.352

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matricula nº 6.352. Data: 16/01/2017./

Imóvel: Parte da Fazenda Itapepucú - Área 3 - Quinhão Remanescente, com uma área de 607.255,28m², correspondente à 60,72.5528ha., com acesso partindo da Rodovia BR - 316, Km 18, seguindo pela avenida do empreendimento "Área Comercial Reserva Jardins" (Avenida Atheon Santana), avançando pela área de Servidão (Área 02 - Quinhão 02), continuando pela Área 03 - Quinhão 03 (Avenida Atheon Santana consolidada) de propriedade de FGR Urbanismo Belém S/A - SPE, prosseguindo pela Área -3 - Quinhão 08 (destinada a implantação da Avenida Atheon Santana) de propriedade de FGR Urbanismo Belém S/A - SPE, até chegar a **Área 3 - Quinhão Remanescente**, Bairro: Reserva Jardins, Setor: 1, neste Município de Marituba - PA, com as seguintes divisas: Começam no Marco M.4F, cravado à margem esquerda do Igarapé Itapepucú, na confrontação das terras pertencentes à **Parte da Fazenda Itapepucú - Área 4**, pertencentes à FGR Construtora e Incorporadora SPE Belém Ltda, definido pela Coordenadas Geográficas, SAD 69, MC 51°, Lat = -01° 20' 01.8760" Sul, Long = -48° 18' 23.1628" Wgr, e Coordenadas UTM de X= 799.757,9110 e Y= 9.852.403,1221; daí seguem pela margem esquerda do Igarapé Itapepucú à jusante, dividindo com o Município de Benevides, numa distância de 1.869,61 metros, com todas suas curvas, até o Marco MR-03, de Coordenadas UTM, E= 800.606,818 m., N= 9.851.531,733 m., cravado à sua margem esquerda, na confrontação com as terras de **Parte da Fazenda Itapepucú - Área 3, Quinhão 12**, destinada à **Servidão de Linha de Transmissão**; daí, seguem confrontando com as terras de **Parte da Fazenda Itapepucú - Área 3, Quinhão 12**, com os Azimutes verdadeiros e distâncias de: Az= 276° 32' 21" - 514,93 metros, até o Marco MR-02, de Coordenadas UTM, E= 800.097,320 m., N= 9.851.583,827 m.; Az= 276° 31' 56" - 367,92 metros, até o Marco MR-01, de Coordenadas UTM, E= 799.731,791 m., N= 9.851.625,681 m.; Az= 276° 24' 32" - 184,88 metros, até o Marco MQ8-08, de Coordenadas UTM, E= 799.548,064 m., N= 9.851.646,319 m.; Ac= 75° 01' 48" R= 60,555 metros, D= 79,298 metros, até o Marco MQ8-07, de Coordenadas UTM, E= 799.492,406 m., N= 9.851.694,709 m.; Az= 02° 41' 59" - 424,18 metros, até o Marco M.4E, de Coordenadas UTM, E= 799.512,385 m., N= 9.851.118,421 m., Az= 40° 40' 30" - 376,76 metros, até o Marco M.4F, cravado à margem esquerda do Igarapé Itapepucú, divisa entre os Municípios de Marituba e Benevides, ponto de partida desta descrição. O presente levantamento foi realizado saindo do Marco Georreferenciado da Légua Patrimonial da Cidade de Marituba, de nº B91M-0086, de Coordenadas UTM de X= 798.475,8140 e Y= 9.848.756,4820 e Cota de 21,416 metros de altitude, transportado por caminhamento até o presente imóvel, por Estação Total "LEICA - Mod. TPS 407, numa distância de 2.917,64 m. Tipo de imóvel: Urbano./

Inscrição cartográfica municipal: 01.18.999.9994.004/35234./

Proprietária: FGR URBANISMO BELÉM S/A - SPE, com sede em Marituba/PA, na Rodovia BR-316, s/nº, km 18, Bairro: Bela Vista, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.046.621/0001-80./

Registro anterior: Matrícula nº 5.564, do Livro 02, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Marituba/PA./ Emolumentos: R\$79,61, FRC: R\$2,41, FRJ: R\$14,48, selo: R\$0,85, total: R\$97,35. Selo: tipo geral, série: H, número: 007.363.352. [1]. Dou fé. O Oficial Daniel Marcante.

Av-1-6.352. Protocolo nº 6.915, em 16/01/2017. **Abertura de Matrícula por Desmembramento**. A requerimento, datado de 13/01/2017, da proprietária FGR Urbanismo Belém S/A - SPE, já qualificada (M-0-6.352); instruído com plantas e memoriais descritivos elaborados pelo agrimensor, Rubens Alberto Machado, inserido no CREA sob o nº 3309/TD-GO, aprovados pela Secretaria Municipal de Obras e Terras de Marituba - SEMOT, em 18/11/2016; com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART nº PA20160153576, datada de 07/10/2016, confirmada a autenticidade na internet; e com a Declaração de Desmembramento, datada de 18/11/2016, expedida pelo Departamento de Terras Patrimonial da Secretaria de Municipal de Desenvolvimento Urbano, subscrita por José Maria de Oliveira, Geomensor/Cadista, Mat. E-10S/PM; foi efetivado o **desmembramento do imóvel da matrícula 5.564 do Livro 02 desta Serventia em oito parcelas**, a saber: **Parte da FAZENDA ITAPEPUCÚ - ÁREA 03 - QUINHÃO REMANESCENTE**, com uma área de 607.255,28 m², originando a matrícula 6.352; **Parte da**

Continua na ficha 01

Código segurança: 3730-116a-dd4b-d5c0-bd92-0590-e923-5843

Emitida por: Darlan Adriano Ferreira Pereira

em 28/06/2021 às 12:19:12

Valor da Certidão: R\$ 45,85



Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Marituba - PA

Matrícula nº 6.352

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01V

FAZENDA ITAPEPUCÚ - ÁREA 03 - QUINHÃO 08, com uma área de 44.006,81 m², originando a matrícula 6.353; **Parte da FAZENDA ITAPEPUCÚ - ÁREA 03 - QUINHÃO 09**, com uma área de 513.375,83 m², originando a matrícula 6.354; **Parte da FAZENDA ITAPEPUCÚ - ÁREA 03 - QUINHÃO 10**, com uma área de 58.544,00 m², originando a matrícula 6.355; **Parte da FAZENDA ITAPEPUCÚ - ÁREA 03 - QUINHÃO 11**, com uma área de 745.829,79 m², originando a matrícula 6.356; **Parte da FAZENDA ITAPEPUCÚ - ÁREA 03 - QUINHÃO 12**, destinada à **Servidão de Linha de Transmissão**, com uma área de 37.806,43 m², originando a matrícula 6.357; **Parte da FAZENDA ITAPEPUCÚ - ÁREA 03 - QUINHÃO 13**, destinada à **Servidão de Linha de Transmissão**, com uma área de 12.794,12 m², originando a matrícula 6.358; **Parte da FAZENDA ITAPEPUCÚ - ÁREA 03 - QUINHÃO 01A**, com uma área de 147.675,26 m², originando a matrícula 6.359; todas do Livro 2 desta Serventia. Além dos documentos acima mencionados, foram apresentados para arquivo nesta Serventia os Boletins de Cadastro Imobiliário - BCI, expedidos pela Secretaria de Finanças - SEFIN de Marituba/PA, datados de 10/01/2017. Fazem parte desta averbação as demais disposições constantes nos documentos acima especificados, que ficam arquivados nesta Serventia. Emolumentos: R\$225,31; FRC: R\$6,83; FRJ: R\$40,97; selos: R\$0,85; total: R\$273,95. Data da averbação: 16/01/2017. Selos: tipo geral, série H, números: 007.363.353. [Assinatura] Dou fê. O Oficial Daniel Marcante.

Av-2-6.352. Protocolo nº 6.915, em 16/01/2017. **Transposição de Ônus**. Transferência do R-3 da matrícula 5.564 do Livro 02 desta Serventia. "~~R-3-5.564~~" Protocolo nº 6.780, em 06/12/2016. **Caução**. De acordo com o constante na Escritura Pública de Caução por Garantia Hipotecária, datada de 05/12/2016, lavrada no Livro 73, folha 098/099/100/101, pelo Cartório do Único Ofício Extrajudicial de Benevides/PA, a **Proprietária e Devedora: FGR URBANISMO BELÉM S/A - SPE**, já qualificada (M-0-5.564), representada por seu procurador, **LEANDRO RODRIGUES CINTRA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 2163760 SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 770.001.101-04, residente e domiciliado no Município de Ananindeua/PA, nos termos da Certidão do Instrumento Público de Procuração lavrado às Folhas 018/019/020 do Livro 2634-P, Protocolo 00676466, do 4º Tabelionato de Notas da Comarca de Goiânia/GO, Cartório "Índio Ariaga", datado de 14/01/2016, Certidão datada de 14/04/2016: **ofereceu em garantia hipotecária ao credor, MUNICÍPIO DE MARITUBA/PA, Órgão Público do Poder Executivo Municipal, com sede na Rodovia BR-316, s/nº, Km 13, Bairro: Centro, CEP: 67200-000, Município de Marituba/PA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.611.666/0001-49, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, MÁRIO HENRIQUE DE LIMA BÍSCARO, brasileiro, portador da identidade nº 2483443, SSP/PA, inscrito no CPF/MF sob o nº 565.290.152-72, residente e domiciliado no Município de Marituba/PA, parte do imóvel objeto desta matrícula, assim denominado e caracterizado: Parte da FAZENDA ITAPEPUCÚ, ÁREA 3 - QUINHÃO C1, com área de 97.992,72m² = 9,799272ha, com os seguintes limites e confrontações: Começam no Marco M-4F, cravado à margem esquerda do Igarapé Itapepucú, na divisa do Município de Benevides, definido pelas Coordenadas Geográficas, SAD 69, MC 51°, Lat. = -01° 20' 01.8760" Sul, Long. = -48° 18' 23.1628" Wgr, e Coordenadas UTM de E = 799.757.9110 e N = 9.852.404.1221; daí, seguem pela margem esquerda do Igarapé Itapepucú a montante, numa distância de 232,72 metros com todas as suas curvas, até o Marco M-C1, de Coordenadas UTM N = 9.852.396.980m, E = 799.900.114m, também cravado à sua margem esquerda, na confrontação com as terras de Parte da Fazenda Itapepucú - Área 3 Remanescente; daí, seguem confrontando com as terras de Parte da Fazenda Itapepucú - Área 3 Remanescente, com o Azimute verdadeiro de Az = 210°08'15" e distância de 812,04 metros, até o Marco MQ8-07, de Coordenadas UTM N = 9.851.694.7089m, E = 799.492.4062m, cravado na confrontação com as terras de Parte da Fazenda Itapepucú - Área 4; daí, seguem confrontando com Parte da Fazenda Itapepucú - Área 4, com os Azimutes verdadeiros e distâncias de: Az = 02°41'59" - 424,18 metros, até o Marco M.4E, de Coordenadas UTM N = 9.852.118.421m, E = 799.512.385m; Az = 40°40'30" - 376,71 metros, até o Marco M.4F, ponto de partida desta descrição. O levantamento foi realizado saindo do Marco Georreferenciado da Lêgua Patrimonial da Cidade de Marituba, de nº B91M-0086, de**

Continua na ficha 02

Código segurança: 3730-116a-dd4b-d5c0-bd92-0590-e923-5843

Emitida por Darlan Adriano Ferreira Pereira

em 28/06/2021 às 12:19:12

Valor da Certidão: R\$ 45,85

Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Marituba - PA

Matrícula nº 6.352

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 02F



Coordenadas UTM de X= 798.475,8140 e Y= 9.848.756,4820 e Cota de 21,416 metros de altitude, transportado por caminhamento até o presente imóvel, por Estação Total "LEICA - Mod. TPS 407, numa distância de 2.917,64m. Consta na Escritura que ficou disponível a proprietária à área de 2.069.294,80m² da Gleba denominada Área 3 - Quinhão Remanescente, objeto desta matrícula. A garantia vincula-se à execução dos serviços de obras e infraestrutura da "ÁREA COMERCIAL RESERVA JARDINS", assim enumerados: - Galeria de Águas Pluviais (Drenagem Pluvial): R\$ 130.742,69 (cento e trinta mil, setecentos e quarenta e dois reais e sessenta e nove centavos); - Rede de Água Interna: R\$ 62.650,24 (sessenta e dois mil, seiscentos e cinquenta reais e vinte e quatro centavos); - Rede Elétrica e Iluminação: R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais); - Terraplanagem e Pavimentação: R\$ 405.566,84 (quatrocentos e cinco mil, quinhentos e sessenta e seis reais e oitenta e quatro centavos); - Meio Fio: R\$ 38.919,95 (trinta e oito mil, novecentos e dezenove reais e noventa e cinco centavos); perfazendo o total de R\$ 721.879,72 (setecentos e vinte e um mil e oitocentos e setenta e nove reais e setenta e dois centavos), que a Devedora se comprometeu a executá-los no prazo máximo 03 (três) anos, a contar da data do registro do empreendimento (07/12/2016) no Cartório competente. Tendo em vista o valor apurado pelo MUNICÍPIO, ou seja, R\$ 721.879,72, devendo este ser multiplicado pelo coeficiente 1,2, conforme legislação vigente chega-se ao valor final do caucionamento que corresponde a R\$866.255,66 (oitocentos e sessenta e seis mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e seis centavos). Consta também na Escritura que: I. Tendo em vista os diversos "serviços" integrantes da infraestrutura total do Condomínio "ÁREA COMERCIAL RESERVA JARDINS" (Galeria de Águas Pluviais, Rede de Água Interna, Rede Elétrica e Iluminação, Pavimentação e Meio-fio), bem como a execução de cada um em prazos não coincidentes, à medida que os mesmos forem sendo executados e entregues, mediante o Termo de Recebimento de Obras a ser expedido pelo Município de Marituba, este autorizará a baixa da hipoteca de metros quadrados quantos corresponderem o "serviço" então entregue, nos termos da seguinte proporção: - Galeria de Águas Pluviais (Drenagem Pluvial): 18,11%; - Rede de Água Interna: 8,68%; - Rede Elétrica e Iluminação: 11,64%; - Terraplanagem e Pavimentação: 56,18%; - Meio Fio: 5,39%. II. A baixa "parcial" da hipoteca deverá ser expedida pelo CREDOR (Município de Marituba) em prazo não superior a 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da assinatura do Termo de Recebimento de obras. Este por sua vez, deverá ser expedido pelo MUNICÍPIO no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados a partir da solicitação da parte interessada, devendo o Município adotar as medidas necessárias para este fim (vistoria técnica, elaboração de laudo, dentre outras que julgar cabíveis); III. O não cumprimento das obras de infraestrutura, na forma e dentro dos prazos estabelecidos, salvo motivo de força maior e/ou caso fortuito, implicará na adjudicação compulsória e automática de todo o patrimônio caucionado à favor do outorgado credor MUNICÍPIO DE MARITUBA/PA, independentemente de qualquer ação ou medida judicial, obrigando-se a DEVEDORA a complementar na época, o valor necessário à execução das obras na hipótese do valor caucionado não suportar as despesas decorrentes da execução de tais obras. Obrigam-se as partes às condições pactuadas na escritura. Fazem parte deste registro as demais disposições constantes no documento supramencionado. Bases de Cálculo: R\$866.255,66. Emolumentos: R\$9.700,60. FRC: R\$293,95. FRJ: R\$1.763,75. Selos: R\$1,20. Total: R\$11.759,50. Data do registro: 07/12/2016. Selos: tipo geral, série H, números: 007.174.461 a 007.174.462. [firmado]. Dou fé. O Oficial Daniel Marcante." Averbação isenta do pagamento de emolumentos, conforme nota 7.3 da Tabela V - "Atos dos Ofícios de Registro de Imóveis" - da Lei Estadual 8.331/2015. Data da averbação: 16/01/2017. [1] Dou fé. O Oficial Daniel Marcante.

Av-3-6.352, Protocolo nº 6.917, em 16/01/2017. **Servidão Passagem**. De acordo com a Escritura Pública de Instituição Gratuita de Servidão, de 13/01/2017, Livro 73, folhas 123/124, e Escritura Pública de Rerratificação da Escritura Pública retro mencionada, folha 132 do Livro 73, todas lavradas pelo Cartório do Único Ofício de Benevides/PA, foi constituída servidão de passagem, de forma perpétua, em favor do imóvel objeto desta matrícula, sobre a área do imóvel descrita e caracterizada na matrícula 156

Continua na ficha 02

Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Marituba - PA

Matrícula nº 6.352

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 02V

do livro 02 deste Cartório, por FGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE BELÉM LTDA, com sede em Ananindeua/PA, na Rodovia BR-316, nº 1084, Km 03, Sala 101, Bairro: Guanabara, CEP: 67010-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.046.610/0001-09 (proprietária do imóvel da matrícula 156 do Livro 02 deste Cartório), conforme registro R-3-156; com a finalidade proporcionar o acesso ao imóvel objeto desta matrícula. Fazem parte desta averbação as demais disposições constantes nos documentos supra mencionados. Emolumentos: R\$225,31; FRC: R\$6,83; FRJ: R\$40,97; selos: R\$0,85; total: R\$273,95. Selo: tipo: geral, série H, número: 007.363.381. Data da averbação: 17/01/2017. Dou fê. O Oficial

[Assinatura]
Daniel Marcante.

R-4-6.352, Protocolo nº 7.286, em 20/04/2017. **Alienação Fiduciária**. De acordo com o Instrumento Particular de Constituição de Garantia Real de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, datado de 08/02/2017, a proprietária **FGR URBANISMO BELÉM S/A-SPE**, já qualificada (M-0-6.352), neste ato representada por seu diretor presidente André Peixoto de Carvalho Craveiro, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 1.913.950, SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 767.651.641-20, residente e domiciliado em Aparecida de Goiânia/GO, na Primeira Avenida, quadra 01-B, Lote 17, Condomínio Cidade Empresarial, Bairro: Cidade Vera Cruz; **alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula ao fiduciário BANCO BBM S/A**, com sede em Salvador/BA, através de sua filial localizada na cidade de São Paulo/SP, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.311, 13º, 14º e 15º andar, Bairro: Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.114.366/0003-20, representado por seus procuradores José Augusto Mazzoni Martins Ferreira, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da carteira de identidade nº 1258577-5, SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 072.910.306-41 e Luiz Augusto Maffazioli Guimarães, brasileiro, casado, economista, portador da carteira de identidade nº 48.6912-5, MM/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 074.598.277-89; em garantia do adimplemento das obrigações representadas pelo instrumento. **A fiduciante se obrigou a liquidar a importância de R\$5.000.000,00** (cinco milhões de reais). **Prazo de pagamento/amortizações periódicas:** o pagamento do valor principal da dívida juntamente com os encargos financeiros contratados será realizado em 48 (quarenta e oito) parcelas vencíveis em 08/03/2017, 10/04/2017, 08/05/2017, 08/06/2017, 10/07/2017, 08/08/2017, 08/09/2017, 09/10/2017, 08/11/2017, 08/12/2017, 08/01/2018, 08/02/2018, 08/03/2018, 09/04/2018, 08/05/2018, 08/06/2018, 09/07/2018, 08/08/2018, 10/09/2018, 08/10/2018, 08/11/2018, 10/12/2018, 08/01/2019, 08/02/2019, 08/03/2019, 08/04/2019, 08/05/2019, 10/06/2019, 08/07/2019, 08/08/2019, 09/09/2019, 08/10/2019, 08/11/2019, 09/12/2019, 08/01/2020, 10/02/2020, 09/03/2020, 08/04/2020, 08/05/2020, 08/06/2020, 08/07/2020, 10/08/2020, 08/09/2020, 08/10/2020, 09/11/2020, 08/12/2020, 08/01/2021, 08/02/2021; **Taxa de juros:** juros correspondente a 100% (cem por cento) da taxa média dos depósitos interfinanceiros de um dia, denominada "Taxa DI" (over extra-grupo), expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada pela CETIP - Câmara de Custódia e Liquidação, acrescida de forma capitalizada da sobretaxa ou spread de 6,00% a.a. (seis inteiros por cento ao ano), calculados com base em 360 (trezentos e sessenta) dias. Consta no instrumento que para efeito de **Leilão** (art. 24, VI, Lei 9.514/97) foi atribuído ao imóvel o valor de R\$21.727.000,00 (vinte e um milhões setecentos e vinte e sete mil reais). **Prazo de carência para expedição da intimação** prevista no art. 26, § 2º, Lei 9.514/97: 02 (dois) dias, contados do vencimento do encargo vencido e não pago. Ficam arquivados nesta Serventia os seguintes documentos: I. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº 125991870/2017, expedida em 15/03/2017, às 17:46:40; II. Certificado de Regularidade do FGTS nº 2017040602382532761308, expedido em 24/04/2017; III. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e À Dívida Ativa da União, emitida em 17/02/2017, código de controle:

Continua na ficha 03

Código segurança: 3730-116a-dd4b-d5e0-bd92-0590-e923-5843

Emitida por Darlan Adriano Ferreira Pereira

em 28/06/2021 às 12:19:12

Valor da Certidão: R\$ 45,85



Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Marituba - PA

Matrícula nº 6.352

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 03F

9BFB.5F70.F5EA.C27A; IV. Certidão de Distribuição para Fins Gerais Cíveis e Criminais, emitida em 19/04/2017; V. Certidão de Distribuição para Fins Gerais Cíveis e Criminais, emitida em 12/04/2017. Os documentos especificados nos itens I à V são relativos à FGR Urbanismo Belém S/A-SPE. Fazem parte deste registro as demais cláusulas e condições do referido instrumento, que fica arquivado nesta Serventia. Valor Fiscal: R\$21.727.000,00. Emolumentos: R\$26.631,75, FRC: R\$807,02 FRJ: R\$4.842,13. Selos: R\$1,70. Total: R\$32.282,60. Data do registro: 24/04/2017. Selos: tipo geral, série H, números: 007.691.533 e 007.691.534. (dka/dm). Dou fé. O Oficial Daniel Marcante.

Av-5-6.352. Protocolo nº 7.739, em 19/09/2017. **Cancelamento de Caução.** De acordo com a Cláusula Quinta da Escritura Pública Lavrada em 06/09/2017, às Folhas 78/79 e 80, Livro 74, do Cartório do Único Ofício de Benevides/PA, o credor: Município de Marituba/PA, Órgão Público do Poder Executivo Municipal, com sede na Rodovia BR-316, s/nº, Km 13, Bairro Centro, na Cidade de Marituba/PA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.611.666/0001-49, neste ato representado pelo Sr. Prefeito Mário Henrique de Lima Biscaro, brasileiro, portador da carteira de identidade RG nº 2483443 SSP/PA, inscrito no CPF/MF sob o nº 565.290.152-72, residente no Município de Marituba/PA, autoriza que seja **cancelada a Caução/hipoteca objeto do Av-2-6.352**, constituída através da *Escritura Pública de Caução por Garantia Hipotecária, datada de 05/12/2016, lavrada no Livro 73, folha 098/099/100/101, pelo Cartório do Único Ofício Extrajudicial de Benevides/PA*, que grava parte do imóvel objeto desta matrícula, com área de 97.992,72m² descrito e caracterizado no Av-2-6.352; ficando portando esta matrícula livre e desembaraçada do referido ônus. Fazem parte deste registro as demais disposições constantes no documento supramencionado. Emolumentos: R\$344,77 FRJ: R\$62,69, FRC: R\$10,45, selo: R\$1,70, total: R\$419,60. Data da averbação: 20/09/2017. Selos: tipo geral, série H, números: 008.042.979 e 008.042.980. (hmc/hle). Dou fé. O Oficial Daniel Marcante.

Av-6-6.352. Protocolo nº 7.780, em 06/10/2017. **Cancelamento de Alienação Fiduciária.** Conforme Termo de Quitação, datada de 28/09/2017, emitido pela Credora Fiduciária BANCO BBM S/A., com sede em São Paulo/SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.311, 13º, 14º e 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.114.366/0003-20, representada por seus procuradores Luiz Augusto Maffazioli Guimaraes, brasileiro, casado, economista, portador da identidade nº 48.6912-5 M.M/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 074.598.277-89 e Fernanda Solon, brasileira, divorciada, advogada, portadora da identidade profissional nº 113.530, OAB/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 043.046.367-74, com endereço comercial em Salvador/BA, na Rua Miguel Calmon, nº 398, 7º andar, Bairro: Comercio, conforme Procuração Pública lavrada às folhas 122/123 do Livro 7610, do 24º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, em 10/08/2017, fica **cancelada a alienação fiduciária constituída no R-4-6.352, ficando assim o imóvel objeto desta matrícula livre e desembaraçado do referido ônus.** Os documentos acima mencionados ficam arquivados nesta Serventia. Emolumentos: R\$344,77 FRJ: R\$62,68, FRC: R\$10,45, selo: R\$1,70, total: R\$419,60. Data da averbação: 06/10/2017. Selos: tipo geral, série H, números: 008.043.130 e 008.043.131. (hmt). Dou fé. O Oficial Daniel Marcante.

R-7-6.352. Protocolo nº 7.831, em 25/10/2017. **Hipoteca de 1º Grau.** De acordo com a Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária, datada de 17/10/2017, lavrada às fls. 152 à 176, do Livro 5804-N do 4º Tabelionato de Notas da Comarca de Goiânia/GO - Cartório Índio Arriaga, a proprietária do imóvel objeto desta matrícula FGR Urbanismo Belém S/A - SPE, já qualificada, (M-0-6.352); neste ato representada por seu Diretor Jurídico, Leonardo Sampaio Santana Silva, brasileiro, casado, advogado, portador da identidade nº 4.067.198 DGPC/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 002.233.041-07 e pelo Diretor Administrativo Financeiro, Rodrigo Marx Queiroz dos Santos, brasileiro, casado, analista de sistemas, portador da identidade nº 3.569.959 SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 813.530.141-34, ambos residentes e domiciliados em Goiânia/GO, conforme Ata de Assembléia Geral Extraordinária

Continua na ficha 03

Código segurança: 3730-116a-dd4b-d5e0-bd92-0590-e923-5843

Emitida por Darlan Adriano Ferreira Pereira

em 28/06/2021 às 12:19:12

Valor da Certidão R\$ 45,85

03V

Pedido nº 15.335
28/06/2021

Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Marituba - PA

Matrícula nº 6.352

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 03V

realizada em 29/08/2017, deu o imóvel objeto desta matrícula, com todas as benfeitorias existentes, em garantia hipotecária de 1º (primeiro) grau, ao CREDOR SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, com sede em São Paulo/SP, na Rua São Bento nº329, Sala 87, Bairro: Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada por seu administrador, Matheus Gomes Faria, brasileiro, casado, Administrador de empresas, portador da identidade nº 0115418741 MEX/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 058.133.117-69, residente e domiciliado em Niterói/RJ, na Rua Tiradentes, nº61, apto 302 Bairro: Ingá, através da Nona Alteração Contratual realizada em 24/04/2017, registrada na junta comercial do Estado do Rio de Janeiro em 27/06/2017, sob nº 0020172078865; em garantia do pagamento do crédito deferido à emitente no valor de R\$36.600.000,00 (trinta e seis milhões e seiscentos mil reais). Consta na Escritura que a presente hipoteca garante o pagamento integral de todos e quaisquer valores, principais e acessórios, incluindo os valores das Debêntures, a remuneração e os encargos moratórios, devido pela devedora, nos termos das Debêntures, da Escritura de Emissão e dos demais documentos da operação, bem como eventuais indenizações, todos e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Debenturistas em decorrências de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures. Consta também na Escritura: **Data de Emissão das Debêntures:** 15 de agosto de 2017; **Data de Vencimento:** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura, as Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 97 (noventa e sete) meses contados da data de emissão, vencendo - se portanto em 15 de setembro de 2025; as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de 98 (noventa e oito) meses contados da data de emissão, vencendo - se portanto em 15 de outubro de 2025; as Debêntures da Terceira Série terão prazo de vencimentos de 103 (cento e três) meses contados da data de emissão, vencendo - se portanto em 15 de março de 2026. **Quantidade e Valor das Debêntures:** Serão emitidas 36.600 (trinta e seis mil e seiscentas) Debêntures, sendo 22.000 (vinte e duas mil) Debêntures da primeira série, 8.000 (oito mil) Debêntures da segunda série e 6.600 (seis mil e seiscentas) Debêntures da terceira série, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (hum mil reais) cada, na data de emissão, com valor total de R\$36.600.000,00 (trinta e seis milhões e seiscentos mil reais). **Atualização Monetária:** O valor nominal e unitário ou o saldo do valor nominal unitário de cada uma das Debêntures será atualizado pela variação INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), desde (a) para as Debêntures da primeira série (conforme definido na escritura de emissão); (b) para as Debêntures da segunda série, a data de integralização das Debêntures da segunda série (conforme definido na escritura de emissão); e (c) para as Debêntures da terceira série a data de integralização das Debêntures da terceira série (conforme definido na escritura de emissão); até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização incorporado ao valor nominal unitário, ou o saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, de cada uma das Debêntures respectivamente. Sem prejuízos dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado e/ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a atualização monetária será paga nas mesmas datas e proporções das respectivas amortizações do valor nominal unitário, conforme o caso de cada uma das Debêntures. **Juros Remuneratórios:** Sobre o valor nominal unitário atualizado de cada uma das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 10,70% (dez inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis a partir (a) para as Debêntures da primeira série da data de integralização das Debêntures; (b) para as Debêntures da segunda série, da data de integralização das Debêntures da segunda série; e (c) para as Debêntures da terceira série, da data de integralização das Debêntures, ou em qualquer dos casos, da data de pagamento da remuneração da respectiva série imediatamente anterior. **Amortização Principal:** (a). O valor nominal das Debêntures da primeira série será amortizado em parcelas mensais consecutivas, devidas sempre no dia 15 de cada mês, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da primeira série será devida em 15 de outubro de 2017 e a última parcela na data de vencimento da respectiva série; (b). O valor nominal unitário das

Continua na ficha 04

Código segurança: 3730-116a-dd4b-d5e0-bd92-0590-c923-5843

Emitida por: Darlan Adriano Ferreira Pereira

em 28/06/2021 às 12:19:12

Valor da Certidão: R\$ 45,85

Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Marituba - PA

Matrícula nº 6.352

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 04F

Debêntures da segunda série será amortizado em parcelas mensais consecutivas, devidas sempre no dia 15 de cada mês, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da segunda série será devida em 15 de novembro de 2017 e a última parcela na data de vencimento da respectiva série; (e). O valor nominal unitário das Debêntures da terceira série será amortizado em parcelas mensais consecutivas, devidas sempre no dia 15 de cada mês, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da terceira série será devida em 15 de abril de 2018 e a última parcela na data de vencimento da respectiva série. **Local de Pagamento:** Praça de Aparecida de Goiânia/GO. Consta ainda na Escritura que para os fins e efeitos do art. 1.484 do Código Civil, foi atribuído ao imóvel ora hipotecado o valor de **R\$15.727.911,75** (quinze milhões, setecentos e vinte sete mil, novecentos e onze reais e setenta e cinco centavos), conforme laudo de avaliação elaborado em 11 de maio de 2017, pela Câmara de Valores Imobiliários do Estado de Goiás, onde constam as suas características e valor atribuído. Ficam arquivados nesta Serventia os seguintes documentos: I. Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, código de controle: B85E.FB87.CA7E.2A30, emitida às 09:49:29 em 29/09/2017, válida até 28/03/2018, em nome de FGR Urbanismo Belém S/A - SPE, verificada a autenticidade na internet. Fazem parte deste registro as demais disposições constantes no instrumento e documentos acima especificados. Valor Fiscal: R\$15.727.911,75. Emolumentos: R\$26.632,01. FRJ: R\$4.842,14. FRC: R\$807,02. Selos: R\$1,70. Total: R\$32.282,87. Data do registro: 25/10/2017. Selos: tipo geral, série H, números: 008.043.279 e 008.043.280. [dm/mts]. Dou fé. O Oficial *[Assinatura]* Daniel Marcante.

Av-8-6.352. Protocolo nº 12.198, em 10/02/2020. **Cancelamento de Hipoteca de 1º Grau.** Conforme item 24.8 da Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária, lavrada em 30/12/2019 no Livro 0954, folhas 045 à 066, protocolo: 00053084 do Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato de 1º de Notas de Aparecida de Goiânia/GO, a Credora **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada (R-7-6.352), neste ato representada por seu administrador não-sócio Matheus Gomes Farias, já qualificado (R-7-6.352), conforme Contrato Social emitido em 02/04/2018, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 275.876/18-4 em 28/06/2018, conforme cláusula sétima; **fica cancelada a hipoteca constituída no R-7-6.352, ficando assim o imóvel objeto desta matrícula livre e desembaraçado do referido ônus.** Os documentos acima mencionados ficam arquivados nesta Serventia. Fazem parte desta averbação as demais disposições constantes nos documentos supra mencionados. Emolumentos: R\$376,29; FRC: R\$11,40; FRJ: R\$68,41; selos: R\$1,70; total: R\$457,80. Data da averbação: 20/02/2020. Selos: tipo geral, série H, número: 012.660.576 e 012.660.621. [DanielleKSNR/guimv]. Dou fé. A Escrevente *[Assinatura]* Danielle Krishna da Silva Nepomuceno.

R-9-6.352. Protocolo nº 12.198, em 10/02/2020. **Hipoteca - 1º Grau.** De acordo com a Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária, especificada no Av-8 desta matrícula; a **proprietária do imóvel objeto desta matrícula FGR Urbanismo Belém S/A - SPE**, já qualificada (M-0-6.352); neste ato representada por seu Diretor Administrativo - Financeiro: Rodrigo Marx Queiroz dos Santos, brasileiro, casado, analista de sistemas, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02179773667, DETRAN/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 813.530.141-34, residente e domiciliado em Goiânia/GO, na Rua Salvador, Quadra 123, Lote 14/21, Apartamento 104, Bloco A, Edifício Plaza de Espanha, Parque Amazônia; e pelo Diretor Jurídico: Leonardo Sampaio Santana Silva, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02340641110, DETRAN/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 002.233.041-07, residente e domiciliado em Aparecida de Goiânia/GO, na Alameda das Azaléas, Quadra 10-A, Lote 11, Jardins Viena; nos termos da Ata de Reunião da Assembleia Geral Extraordinária e Estatuto Social Consolidado emitidos em 31/05/2017, devidamente registrados na Junta Comercial do

Continua na ficha 04

Código segurança: 3730-116a-dd4b-d5c0-bd92-0590-c923-5843

Emitida por: Darlan Adriano Ferreira Pereira

em 28/06/2021 às 12:19:12

Valor da Certidão: R\$ 45,85



04V

Pedido nº 15.335
28/06/2021

Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Marituba - PA

Matrícula nº 6.352

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 04V

Estado de Goiás, sob o nº 20174356722, em 19/07/2017, e seu último arquivamento Ata de Assembleia datada de 04/09/2019, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Goiás, sob o nº 20191019917, em 21/10/2019; deu o imóvel objeto desta matrícula, com todas as benfeitorias existentes, em garantia hipotecária de 1º (primeiro) grau, aos credores SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, com sede em São Paulo/SP, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Sala 1.401, Bairro: Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada por seu administrador não-sócio: Matheus Gomes Faria, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03659945563, DETRAN/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 058.133.117-69, residente e domiciliado em Niterói/RJ, na Rua Tiradentes, nº 61, Apto. 302, Bairro: Ingá, nos termos do Contrato Social emitido em 02/04/2018, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº 275.876/18-4 em 28/06/2018, conforme cláusula sétima; e, ITAÚ UNIBANCO S.A, instituição financeira, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, Nire 35300023978, com seu Estatuto Social Consolidado, aprovado pela Assembleia Geral Ordinária realizada em 30/04/2019, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 410.678/19-3 em 29/07/2019, com sua filial com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/4816-09, com seu estatuto social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35300023978, neste ato sendo representado por seus bastantes procuradores legais, conforme Instrumento Público de Procuração lavrado às fls. 053/060 do Livro 5.157 das Notas do 13º Tabelião de Notas, São Paulo/SP, Comarca de São Paulo, em 26/08/2019; em garantia do pagamento do crédito deferido à emitente no valor de R\$36.600.000,00 (trinta e seis milhões e seiscentos mil reais). Consta na Escritura que a presente hipoteca garante o pagamento integral de todos e quaisquer valores devidos pela Devedora, nos termos dos Instrumentos de Financiamento e dos demais documentos, bem como eventuais indenizações, todos e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelos credores em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures, dos Instrumentos de Financiamento e dos demais documentos, a hipotecante, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, outorga aos credores, o direito real de hipoteca de primeiro grau sobre o bem imóvel de sua propriedade, inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, dívidas e ações reais e pessoais reipersecutórias, conforme descrito e caracterizado, incluindo suas respectivas acessões e benfeitorias, presentes e futuras. Consta também na Escritura: Data de Emissão da Debêntures: 15 de agosto de 2017; Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 97 (noventa e sete) meses contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de setembro de 2025; as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de 98 (noventa e oito) meses contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2025; e as Debêntures da Terceira Série terão prazo de vencimentos de 103 (cento e três) meses contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2026. Quantidade e Valor das Debêntures: Serão emitidas 36.600 (trinta e seis mil e seiscentas) Debêntures, sendo 22.000 (vinte e duas mil) Debêntures da primeira série, 8.000 (oito mil) Debêntures da segunda série e 6.600 (seis mil e seiscentas) Debêntures da terceira série, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) cada, na data de emissão, com valor total de R\$36.600.000,00 (trinta

Continua na ficha 05

Código segurança: 3730-116a-dd4b-d5c0-bd92-0590-c923-5843

Emitida por: Darlan Adriano Ferreira Pereira

em 28/06/2021 às 12:19:12

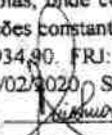
Valor da Certidão: R\$ 45,85

Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Marituba - PA

Matrícula nº 6.352

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 05F

e seis milhões e seiscentos mil reais). **Atualização Monetária:** O valor nominal unitário ou o saldo do valor nominal unitário de cada uma das Debêntures será atualizado pela variação do INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), desde (a) para as Debêntures da primeira série, a data de integralização das Debêntures da primeira série (conforme definido na escritura de emissão); (b) para as Debêntures da segunda série, a data de integralização das Debêntures da segunda série (conforme definido na escritura de emissão); e (c) para as Debêntures da terceira série, a data de integralização das Debêntures da terceira série (conforme definido na escritura de emissão); até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização incorporado ao valor nominal unitário, ou ao saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, de cada uma das Debêntures automaticamente. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a atualização monetária será paga nas mesmas datas e na mesma proporção das respectivas amortizações do valor nominal unitário, conforme o caso, de cada uma das Debêntures. **Juros Remuneratórios:** Sobre o valor nominal unitário atualizado de cada uma das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes 10,70% (dez inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis a partir (a) para as Debêntures da primeira série, da data de integralização das Debêntures da primeira série; (b) para as Debêntures da segunda série, da data de integralização das Debêntures da segunda série; e (c) para as Debêntures da terceira série, da data de integralização das Debêntures da terceira série, ou, em qualquer dos casos, da data de pagamento da remuneração da respectiva série imediatamente anterior. **Amortização Principal:** (a) O valor nominal unitário das Debêntures da primeira série será amortizado em parcelas mensais consecutivas, devidas sempre no dia 15 de cada mês, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da primeira série será devida em 15 de outubro de 2017 e a última parcela na data de vencimento da respectiva série; (b) O valor nominal unitário das Debêntures da segunda série será amortizado em parcelas mensais consecutivas, devidas sempre no dia 15 de cada mês, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da segunda série será devida em 15 de novembro de 2017 e a última parcela na data de vencimento da respectiva série; e (c) O valor nominal unitário das Debêntures da terceira série será amortizado em parcelas mensais consecutivas, devidas sempre no dia 15 de cada mês, sendo que a primeira parcela referente às Debêntures da terceira série será devida em 15 de abril de 2018 e a última parcela na data de vencimento da respectiva série. **Local de Pagamento:** Praça de São Paulo/SP. Consta ainda na Escritura que para os fins e efeitos do art. 1.484 do Código Civil, foi atribuído ao imóvel ora hipotecado o valor de R\$15.727.911,75 (quinze milhões, setecentos e vinte e sete mil, novecentos e onze reais e setenta e cinco centavos), conforme laudo de avaliação elaborado em 11 de maio de 2017, pela Câmara de Valores Imobiliários do Estado de Goiás, onde constam as suas características e valor atribuído. Fazem parte deste registro as demais disposições constantes no instrumento acima especificado. Valor Fiscal: R\$15.727.911,75. Emolumentos: R\$28.934,90. FRJ: R\$5.260,89. FRC: R\$876,81. Selos: R\$0,85. Total: R\$35.073,45. Data do registro: 20/02/2020. Selos: tipo geral, série H, número: 012.660.622. [DanielleKSN/RaquelMV]. Dou fê. A Escrevente  Danielle Krishna da Silva Nepomuceno.

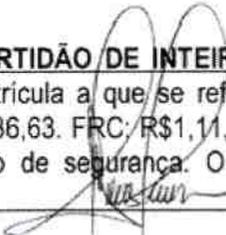
Código segurança: 3730-116a-dd4b-d5c0-bd92-0590-c923-5843

Emitida por: Durlan Adriano Ferreira Pereira

em 28/06/2021 às 12:19:12

Valor da Certidão: R\$ 45,85

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR. CERTIFICO que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula a que se refere, nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/1973. Emolumentos: R\$36,63. FRC: R\$1,11, FRJ: R\$6,66. Selo: R\$1,45. Total: R\$45,85. Válido somente com o selo de segurança. O referido é verdade e dou fé. Marituba/PA, 28/06/2021. Dou fé.



Danielle Krishna da Silva Nepomuceno.

Danielle K. da Silva Nepomuceno
Registradora Substituta
Cartório 2º Ofício de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil das Pessoas
Jurídicas de Marituba - PA

Código segurança: 3730-116a-dd4b-d5e0-bd92-0590-c923-5843

Emitida por Darlan Adriano Ferreira Pereira

em 28/06/2021 às 12:19:19

Valor da Certidão: R\$ 45,85



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

SELO DIGITAL CERTIDÃO Nº 270610 - SÉRIE: A - SELADO EM: 28/06/2021

CÓDIGO DE SEGURANÇA Nº 01607200000087780284118160

QTD	ATO	EMOLUMENTOS	FRJ	FRC
1		44.40	6.66	1.11