

**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DE PAULÍNIA
COMITE DE INVESTIMENTOS**

ATA Nº 03/21 - REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE PAULÍNIA – PAULIPREV.

Aos 19 de Julho de 2021, às 10 horas, na sede do Instituto de Previdência dos Funcionários Públicos de Paulínia – PAULIPREV, situado na Avenida dos Pioneiros, 86, Santa Terezinha, Paulínia/SP, reuniram-se os membros do Comitê de Investimentos, Douglas Henrique Municelli, Adelson Chaves dos Santos, Ronaldo Naomassa Nakada e Brunno Henrique Sibin.

A presente reunião extraordinária tem por objetivo realizar a discussão sobre a proposta de cessão de crédito recebida pelo PIATÁ FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO, inscrito no CNPJ sob o nº 09.613.226/000132, das CCBs emitidas por Sucos do Brasil S.A, no valor de R\$12.013.000,00.

Iniciou-se a discussão com o Diretor Administrativo Financeiro e membro do comitê de investimentos Douglas Henrique Municelli, trazendo um breve resumo acerca da situação:

O Piatã Fundo de Investimento de Renda Fixa Longo Prazo Previdenciário Crédito Privado (“PIATÁ”) é credor da Sucos do Brasil S.A (“SUCOS DO BRASIL”), pelo valor original de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), representados pelas Cédulas de Crédito Bancário (“CCBs”):

- CCB 96/2009 – valor de R\$ 20.000.000,00
- CCB 121/2009 – valor de R\$ 5.000.000,00

A seguir, segue a situação das garantias dos títulos, de acordo com os relatórios encaminhados pela BRPP, gestora do fundo Piatã:

a) Avais prestados por Marlis Figueiredo, Antônio Cláudio Figueiredo, Antônio Eugênio Figueiredo, MF Participações e Representações Ltda., e Industrial e Comercial Jandaia Ltda:

As CCBs não indicaram a qualificação completa dos avalistas, inexistindo informações sobre o seu estado civil. Caso os mesmos sejam casados sob regime diverso da separação total de bens, identificamos a ineficácia da garantia prestada pelas pessoas físicas devido à ausência de outorga uxória.

b) Alienação fiduciária de imóvel de matrícula nº 442 do 3º RGI de Pacajus/CE prestada pela MF Participações e Representações:

O instrumento de garantia prevê que o valor do imóvel correspondia à R\$ 27.880.160,76;

Ambas as CCBs foram endossadas pelo Banco Schahin S.A, e, como garantia ao pagamento do valor das CCBs, foi constituída alienação fiduciária sobre o imóvel matriculado sob o nº 000.442, do Cartório de Registro de Imóveis do 3º Ofício da Comarca de Pacajus/CE (“Imóvel”) de propriedade da empresa MF Participações e Representações Ltda (“Devedora Fiduciária”) em 21/05/2009, e posteriormente aditado em 05/06/2009 e regularmente registrado com os seus aditamentos na matrícula do imóvel.

Em nov/2011, foi emitido laudo de avaliação pela empresa DLR Engenheiros Associados Ltda. que atribuiu ao imóvel em garantia o valor de mercado de R\$ 17.800.000,00 e valor de venda forçada de R\$ 8.900.000,00. O laudo indica que se trata de área rural ocupada por cajueiros gigantes, em sua maioria, existindo ainda indústria de beneficiamento de caju denominada “Sucos Jandaia” junto ao plantio, a qual não foi considerada para fins de avaliação. Indica-se ainda que a área apresenta condições insatisfatórias de liquidez à curto e médio prazo.

Em 09/02/2015, foi realizada avaliação pelo corretor Reginaldo Ferraro, que atribuiu ao imóvel o valor de mercado de R\$ 40.597.920,00. Foi uma avaliação efetuada por um corretor da região, pois a Prefeitura exigia avaliação para dar lastro ao cálculo do valor do ITBI, com a finalidade de confirmar se o valor da alienação fiduciária atribuído pelas partes estava muito fora do mercado.



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DE PAULÍNIA
COMITE DE INVESTIMENTOS**

O Fundo Piatã requereu em 10/03/2015 a consolidação da propriedade fiduciária do imóvel, a qual foi averbada na matrícula no dia 20/03/2015. Para a efetivação da consolidação da propriedade, o fundo efetuou o pagamento de R\$ 383.424,80 a título de ITBI em 04/03/2015.

Os leilões para a venda do imóvel foram agendados para os dias 16/04/2015 e 23/04/2015. Porém, os mesmos foram suspensos logo em seguida em razão da concessão da liminar referida a seguir.

A alienabilidade do imóvel foi questionada pela CREDMIX, credora da Sucos do Brasil, por meio de Nota Promissória emitida em 04/05/2010, quase 01 (um) ano depois de constituída a alienação fiduciária. Logo, a alienação fiduciária realizada pelo Fundo Piatã foi constituída antes do crédito da CREDMIX, antes do ajuizamento da ação de execução e antes de ser proferida e registrada a ordem de inalienabilidade do imóvel, o que comprova que a propriedade do imóvel já havia sido transferida para o Fundo Piatã, ainda que em caráter resolúvel, não sendo procedente as pretensões da CREDMIX na visão do gestor do fundo.

Em dez/2017, foi emitido laudo de avaliação pela empresa Colliers International, tendo sido atribuídos ao bem o valor de mercado de R\$ 12.930.000,00 e o valor de venda forçada de R\$ 6.140.000,00.

Finalizada concorrência, a CBRE foi contratada pelo fundo para emissão de novo laudo de avaliação do imóvel, o qual foi entregue à BRPP em setembro/2019. Através do laudo atualizado, a CBRE atribuiu ao bem o valor de mercado de R\$ 11.900.000,00 e o valor de venda forçada de R\$ 9.020.000,00.

Em 25/09/2019, o gestor recebeu o contato de representante de investidor que teria interesse na aquisição das CCBs, no estado em que se encontram, pelo valor de R\$ 7 milhões pagos à vista.

No dia 22/10/2019, o gestor recebeu proposta da empresa Clara Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 08.458.591/0001-57 ("Clara Imobiliária") para aquisição das CCBs pelo valor de R\$ 7 milhões. Também foi recebida a minuta do instrumento de cessão revisada pelo potencial comprador.

Existem discussões jurídicas acerca da quitação da dívida a partir da consolidação da propriedade sobre o imóvel (transferência definitiva para o fundo) ou para o arrematante, no processo de excussão de garantia de alienação fiduciária de bem imóvel. A legislação prevê que, ainda que o valor do maior lance do 2º leilão seja inferior ao valor da dívida, o débito restará quitado e o imóvel pertencerá definitivamente ao credor fiduciário. O tema é dotado de insegurança jurídica, inexistindo qualquer previsão legal ou entendimento jurisprudencial pacífico que permita a cobrança do saldo remanescente do crédito após a transferência da propriedade sobre o imóvel de maneira definitiva. Desta feita, o gestor entende que a distribuição de medida judicial para a cobrança de valores em face dos avalistas representaria risco de condenação em sucumbência em desfavor do Fundo, na hipótese de o Tribunal de Justiça do Ceará determinar novamente a reversão da inalienabilidade do imóvel e a retomada dos leilões.

A Colliers Internacional foi contratada para emissão de novo laudo de avaliação do imóvel, o qual foi entregue à BRPP em novembro/2020. Através do laudo atualizado, a Colliers atribuiu ao bem o valor de mercado de R\$ 15.500.000,00 e o valor de venda forçada de R\$ 7.760.000,00.

A proposta foi submetida ao cotistas em sede de Assembleia Geral Extraordinária de cotistas, sendo que cotistas representando 69,72% (sessenta e nove vírgula setenta e dois centésimos por cento) das cotas emitidas pelo fundo votaram pela reprovação desta matéria, sob a justificativa de os valores apresentados serem muito inferiores aos valores devidos, e inferiores inclusive aos valores de venda forçada.

Em 03 de fevereiro de 2021, a BRPP recebeu contraproposta enviada por Clara Imobiliária, para aquisição das CCBs, no estado em que se encontram, pelo valor de R\$ 7.800.000,00 (sete milhões e oitocentos mil reais) pagos à vista, em até 15 (quinze) dias corridos, a contar da apresentação de todas as certidões de regularidade fiscais e cadastrais perante os fiscos municipais, estaduais e federais, nos Municípios de São Paulo/SP, e Pacajus/CE, tendo em vista a sede do Cedente e domicílio do imóvel.

Em 18 de março de 2021 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de cotistas, que tinha como uma das ordens do dia a aprovação da proposta supramencionada. Os cotistas solicitaram a suspensão da referida assembleia e ainda solicitaram que o proponente participasse da retomada da assembleia. A assembleia foi retomada em 06 de abril de 2021 e a cessão de crédito não foi aprovada pela maioria dos cotistas. A BRPP informou ao proponente a decisão e aguardou envio de eventual contraproposta.



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DE PAULÍNIA
COMITE DE INVESTIMENTOS**

A Clara Imobiliária enviou nova proposta em 13 de abril de 2021, majorando o valor da proposta para R\$ 9.020.000,00. Em 15 de junho de 2021, a nova proposta foi submetida aos cotistas em sede de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, na qual foi rejeitada novamente pela maioria dos cotistas, uma vez que, embora o valor estivesse superior ao valor de venda forçada do último laudo atualizado, ainda estava muito abaixo do valor de mercado, além de apresentar premissas de cálculo extremamente conservadoras, o que prejudicou a referência de valores aos cotistas.

Em 22 de junho de 2021, a Clara Imobiliária enviou nova proposta, que a BRPP apresentou novamente aos cotistas, majorando a proposta para R\$ 12.013.000,00, que será pago em uma única parcela em até 15 (quinze) dias corridos, a contar da apresentação de todas as certidões de regularidade fiscais e cadastrais perante os fiscos municipais, estaduais e federais, nos Municípios de São Paulo/SP e Pacajus/CE, tendo em vista que a sede do Fundo e do Imóvel.

OBSERVAÇÕES GERAIS

A Sucos do Brasil S.A. teve sua falência decretada em junho de 2017, e o crédito do Fundo foi considerado extraconcursal.

O Fundo teve seu Plano de Liquidação aprovado em outubro de 2020, em sede Assembleia Geral Extraordinária de cotistas, e quaisquer valores advindos de recuperações de créditos serão amortizados aos cotistas.

A proposta apresentada é superior ao valor de venda forçada previsto no laudo de avaliação apresentado pela CBRE em novembro de 2020, último laudo disponível.

Partindo do valor de mercado presente no laudo atualizado da fazenda (R\$ 15.500.000,00) e trazendo a valor presente por meio de uma taxa de desconto baseada na precificação atual de títulos públicos federais, tem-se o valor presente de R\$ 11.401.713,19. Nesse sentido, o valor de oferta atual (R\$ 12.013.000,00) é relativamente mais razoável dos valores que foram ofertados anteriormente (R\$ 7.800.000,00 em Fevereiro/2021 e R\$ 9.020.000,00 em Abril/2021).

Por outro lado, o laudo de avaliação do imóvel dado em garantia desconsiderou eventuais benfeitorias no interior da área – os responsáveis pelo laudo não puderam adentrar na propriedade em função do imóvel - o que gera a possibilidade do valor do imóvel estar subavaliado, além do fato do próprio potencial de valorização da região, haja vista a área ser incluída no plano diretor do município atualizado para exploração de atividades econômicas – potencial este que fica evidenciado pelas seguidas propostas realizadas ao fundo em um curto espaço de tempo, mesmo em um cenário de pandemia (aumento no valor ofertado de 53,8% entre Fevereiro/2021 e Junho/2021).

CONCLUSÃO DO COMITE DE INVESTIMENTOS

A situação apresentada é complexa, uma vez que o devedor teve sua falência decretada em junho de 2017 e o crédito do fundo foi declarado extraconcursal - que são aqueles que surgem após o decreto de falência. Deve-se levar em consideração o imbróglio e a morosidade judicial enfrentados para alienação da garantia frente ao valor da proposta. No entanto, o valor original de emissão das CCBs é de R\$ 25.000.000,00, valor este inferior ao ofertado pela cessão das mesmas de R\$ 12.013.000,00, o que pode ser questionado pelos órgãos de fiscalização.

Em que pese o parecer favorável do gestor, o mesmo não assume riscos ao informar que:

“O Gestor, em nenhuma hipótese, será responsável (a) pela efetiva conclusão das operações objeto do presente parecer; (b) por opinar a respeito dos méritos, riscos e viabilidade comercial das operações objeto do presente parecer; (c) pelo conteúdo dos pareceres, relatórios ou contratos dos consultores ou assessores contratados pelo Fundo, sendo certo que será de exclusiva responsabilidade do Fundo a decisão final de concretizar as operações objeto deste parecer.”

Caso a cessão das CCBs não sejam aceitas pelo valor ofertado, após a finalização do procedimento de execução extrajudicial do imóvel alienado fiduciariamente, no caso de leilão negativo, a propriedade direta e indireta do imóvel será do fundo, passando o mesmo a ter a obrigação de arcar com todos os custos que envolvem a manutenção do imóvel, como impostos, taxas, contratação de equipe de segurança, se necessário, limpeza de terreno, podendo o processo de liquidação se prolongar por um período muito maior do que o esperado.

INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS PÚBLICOS DE PAULÍNIA
COMITE DE INVESTIMENTOS

Em resumo, tem-se o seguinte cenário: o aceite da alienação das CCBs por um preço superior ao ofertado em propostas anteriores tem a vantagem de gerar um ingresso de recursos no caixa do fundo, permitindo a distribuição proporcional aos cotistas. Por outro lado, o aceite implica em abrir mão da possibilidade de se negociar valores superiores que sejam mais próximos do valor de mercado da emissão original das CCBs – o que poderia ser possível uma vez que o laudo de avaliação do imóvel em garantia se baseia apenas no valor da terra nua, não considerando eventuais benfeitorias presentes no interior da propriedade e que foram desconsideradas no laudo – o que pode ser alvo de questionamento por órgãos de fiscalização.

Já a não aceitação das CCBs poderia ser vantajosa diante da possibilidade de se conseguir negociar melhores valores ou então ser problemática no caso do imóvel deixar de receber propostas e, em um cenário de leilão, angariar recursos em valores inferiores ao ofertado atualmente, o que também poderia ser alvo de questionamento por parte de órgãos de fiscalização, diante da conduta de se abrir mão de valores líquidos e certos ante a proposta realizada ao fundo.

Tendo em vista a dificuldade de análise do caso em tela, o comitê de investimentos buscou elencar toda a situação envolvendo o ativo em questão e as possibilidades existentes no caso de opção pela venda ou pela não venda, com base nas informações que foram fornecidas pelos prestadores de serviço do fundo, de modo a permitir a análise e a tomada de decisão pelos membros do Conselho Administrativo.

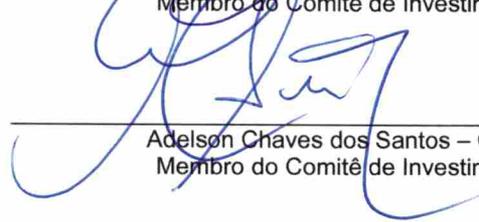
Paulínia, 19 de julho de 2021.



Douglas Henrique Municelli – CPA 10
Membro do Comitê de Investimentos



Brunno Henrique Sibin – CPA 10
Membro do Comitê de Investimentos



Adelson Chaves dos Santos – CPA 10
Membro do Comitê de Investimentos



Ronaldo Naomassa Nakada – CPA 10
Membro do Comitê de Investimentos

LAUDO SIMPLICADO DE VALORAÇÃO

FAZENDA TABAJARA – MATRÍCULA 442

Rodovia BR-116, km 54

Pacajus, CE

P.VAL.RMF.515/19-3

FUNDO PIATÃ RF LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CP

Representado por:

Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e Brasil Plural

The CBRE logo is displayed in a bold, dark green, sans-serif font. It is positioned in the lower right quadrant of the white header area. The background of the entire page features a complex digital graphic with a grid of green dots forming a globe-like shape, overlaid with binary code (0s and 1s) and flowing green lines.

ÍNDICE

1.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO	10
2.	CONDIÇÕES DE MERCADO	13
3.	ANÁLISE DE VALOR	14

APÊNDICES

A.	APÊNDICE A LOCALIZAÇÃO/SITUAÇÃO	16
B.	APÊNDICE B FOTOGRAFIAS	17
C.	APÊNDICE C EVIDÊNCIAS DE MERCADO	20
D.	APÊNDICE D MEMORIAL DE CÁLCULO	22

RESUMO DA AVALIAÇÃO



Data do Relatório	06 de setembro de 2019;
Destinatário	FUNDO PIATÁ RF LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CP (Representado por: Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e Brasil Plural);
Objetivo	Estimar uma faixa de Valor de Mercado e Valor de Venda Forçada (Liquidação) da propriedade com restrições de acesso (vistoria externa) e de documentos;
Finalidade	Estratégica em tomada de decisão sobre operação financeira (garantia bancária) estabelecida;
Instrução	P.VAL.RMF.515/19-3 de 12 de junho de 2019;
Objeto	Matrícula nº 442 – Fazenda Tabajara;
Localização	Rodovia BR-116, altura do km 56, Pacajus, CE; Nota: não foi possível definir a localização e delimitação exata da propriedade. A avaliação adotou uma delimitação estimada com base nas dimensões informadas na matrícula. Trata-se de um imóvel rural de grande porte denominado Fazenda Tabajara, destinada a fruticultura com destaque para o plantio de caju.
Descrição do Imóvel	Segundo dados da matrícula do imóvel e informações coletadas com agentes imobiliários de Pacajus, a Fazenda Tabajara é uma das maiores propriedades da região, conhecida pela produção de frutas da empresa Sucos do Brasil, fabricante dos sucos Jandaia.

A indústria da Sucos do Brasil está instalada no mesmo local, mas aparentemente em propriedade vizinha, que no passado pode ter sido destacada da Fazenda Tabajara.

Durante vistoria externa ao imóvel e em imagens de satélite foi possível observar que a fazenda segue em produção para abastecer a indústria de suco, aparenta possuir alto índice de exploração, topografia predominantemente plana e conta com uma barragem de grande porte que faz parte do Reservatório de Pacajus.

Não é possível afirmar os detalhes de aproveitamento, produção e benfeitorias existentes da fazenda.

Recebemos cópia da certidão de matrícula nº 442 do Registro de Imóveis do 3º Ofício de Pacajus/MT, no qual consta que a Fazenda Tabajara, com 2.255,44 ha, era de propriedade de MF PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÃO LTDA., porém em 20/03/2015 foi averbado a consolidação da propriedade em nome da PIATÁ FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO. Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.

Titulação

Não foi autorizado o acesso ao interior das terras da Fazenda Tabajara. Também não recebemos documentos que apresentem a delimitação e o perímetro da propriedade, assim como dados sobre a produção existente.

Condições de Valoração

Como efeito desta avaliação foi considerado os aspectos físicos externos observados durante visita ao entorno do imóvel e que o mesmo encontra-se livre e desimpedido para venda no mercado.

Por fim, a avaliação considerou o valor da terra nua da propriedade.

Data de Valoração

06 de setembro de 2019;

Opinião de Valor

R\$ 11.900.000,00 (Onze Milhões e Novecentos Mil Reais);

Valor de Venda Forçada (Liquidação)

R\$ 9.020.000,00 (Nove Milhões e Vinte Mil Reais);

Nota: o valor de venda forçada é representado pelo valor da terra para fins essencialmente rurais.

Considerações Finais

O presente trabalho não possui a precisão de um laudo completo de avaliação por conta da falta de documentos e da impossibilidade de visitar o interior do imóvel.

Os valores mencionados acima foram estimados com base nas premissas indicadas em Condições de Valoração e servem como referência para o FUNDO PIATÃ RF LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CP em possíveis negociações preliminares com o credor.

A CBRE aconselha maiores estudos sobre a situação do imóvel (ocupação, documentação e outros gravames) e futuramente uma revisão desta avaliação, quando esta documentação estiver disponível, para se obter maior segurança e precisão quanto ao valor de mercado da propriedade.

BASES DE VALORAÇÃO

Conformidade com as Normas de Avaliação

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor de Mercado

A valoração baseia-se no conceito de “Valor de Mercado”, definido pelo Red Book como:

“A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data de avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.”

Valor da “Terra Nua”

A análise de valor da fazenda considerou o valor da “Terra Nua”, definida na NBR 14653-3 como: “Terra sem produção vegetal ou vegetação natural”, ou seja as lavouras, reflorestamentos e pastos existentes nas propriedades não foram considerados nesta avaliação.

Disclaimer

Certificamos que de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação;
2. Não consideramos algum saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;
3. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;
4. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
5. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes do imóvel em que cada avaliação se baseia, são os estabelecidos no presente relatório;
6. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados;
7. Consideramos a idade aparente e as condições gerais do imóvel, sendo que todas as medidas e idades citadas em nosso relatório são aproximadas;
8. A CBRE não realizou medições in loco, tanto do terreno quanto das benfeitorias do imóvel.
9. Na falta de informações precisas foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da CBRE, sendo passíveis de revisão e alteração da presente avaliação, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências;
10. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
 - (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do imóvel;
 - (b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, a posteriores alterações ou adições aos imóveis;
 - (c) Os sistemas prediais e outros controles associados ou softwares, estão em perfeita ordem e livres de defeitos;
 - (d) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
 - (e) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
 - (f) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
 - (g) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
 - (h) Não há melhorias feitas pelos inquilinos que irá afetar materialmente a nossa opinião sobre a renda que seria obtida na revisão ou renovação;
11. Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
 - (a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;

- (b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
- 12. Não foram realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes do imóvel, sendo considerado que as empresas ali estabelecidas cumprem com suas obrigações financeiras e que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou quaisquer descumprimentos contratuais.
- 13. Nossa pesquisa de mercado é baseada em informações fornecidas por terceiros participantes do mercado (corretores, proprietários etc.), sendo que a CBRE não se responsabiliza pela veracidade destas informações.
- 14. Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo cliente, que assumimos como corretas e completas;
- 15. A vistoria externa ao imóvel foi realizada em agosto de 2019.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE e o FUNDO PIATÃ RF LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CP (Representado por: Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e Brasil Plural) não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa.

Conflito de Interesses

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

Responsabilidade

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para o fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros à totalidade ou parte de seu conteúdo.

Publicação

Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.

Atenciosamente,

Responsável Técnico:

Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV

CREA N.º 172.783/D

Diretor

Para e em nome de

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 5185 4684

E: odemir.vianna@cbre.com.br

Responsável pelo Trabalho:

Eduardo Pereira da Silva, MRICS, RICS RV

Engenheiro Agrícola

Consultor

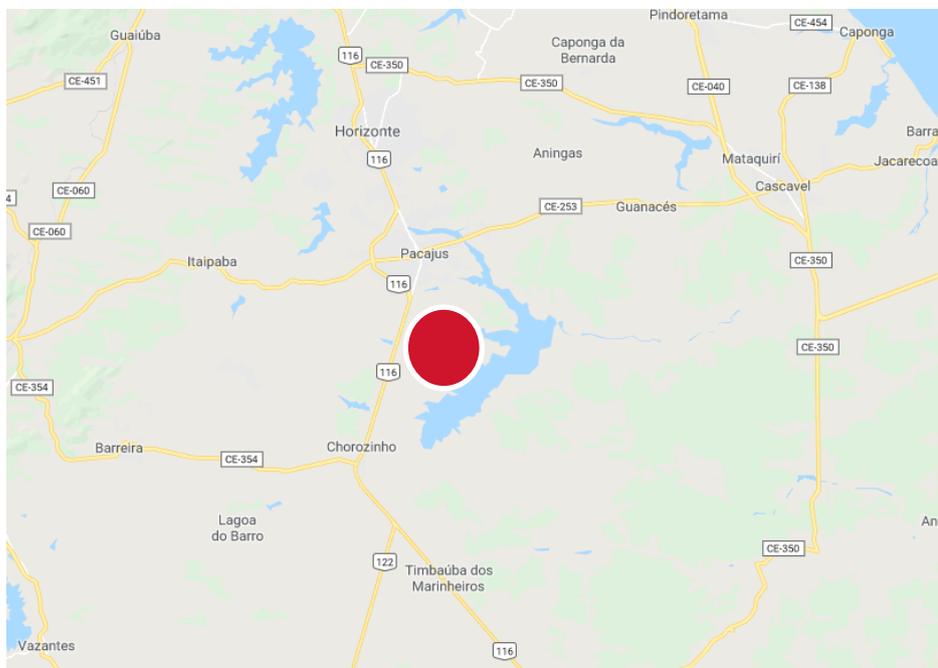
T: + 55 11 5185 4684

E: eduardo.silva@cbre.com.br

1. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO

Localização

O imóvel localiza-se entre os km's 54 e 58 da Rodovia BR-116, margem esquerda do sentido Pacajus – Chorozinho, parte em perímetro rural e parte em zona de expansão urbana do município de Pacajus, Ceará.



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

A propriedade está posicionada a cerca de 5 km ao sul do centro de Pacajus e dista 50 km (ao sul) da capital Fortaleza através da Rodovia BR-116 (asfaltada).



PLANTA DE SITUAÇÃO

Situação

Uso Atual / Vocação: as terras da Fazenda Tabajara são ocupadas pela fruticultura, com destaque para a produção de caju. Além da área produtiva, nota-se uma extensa área de preservação junto do reservatório Pacajus, com águas represadas aos fundos da propriedade.

Não recebemos informações atuais detalhadas da ocupação, produção e uso das terras. Historicamente foi utilizada para abastecer com frutas a indústria do Sucos do Brasil.

Ocupação Circunvizinha

Densidade: Baixa, com destaque para fruticultura de subsistência com médio nível tecnológico (caju, gioaba, etc)

Ocupação: Predominantemente rural - lavouras de caju.

Comunicações

Via de acesso: Rodovia BR-116

Principais vias próximas: CE-253

Transporte público: Linhas municipais regulares de ônibus que circulam na BR-116.

Aeroportos: Distante a 50 km do Aeroporto de Fortaleza.

Melhoramentos Urbanos

A localidade conta com sistema de energia elétrica e possui acesso por via asfaltada.

Legislação Incidente

Legislação Urbana: Segundo o Plano Diretor do Município de Pacajus, Lei Complementar Municipal nº 3, a região da Fazenda Pacajus já possui diretrizes urbanísticas estabelecidas, sendo enquadrada em 3 macrozoneamentos, conforme ilustra o próximo mapa:



Mapa 13. Macrozona Rural – MARU 3/PACAJUS-CE

Na localização estimada da Fazenda Tabajara existem 3 Macrozonas distintas, sendo a faixa de 500 m a partir da BR-116 considerada como uma Macrozona de Desenvolvimento Econômico (voltada para ocupação industrial, logística, comercial e institucional) e restante das terras enquadrados em Macrozona Rural 3 e Macrozona de Preservação Ambiental (referente as áreas de preservações do reservatório Pacajus).

Questões Ambientais: por se tratar de propriedade rural, fora do domínio da Amazônia Legal, a mesma deve manter 20% das suas terras como Reserva Legal. Não recebemos documentações suficientes para detalhar se a propriedade atende este percentual.

Descrição da Fazenda

Trata-se de uma gleba rural plana e de grande porte registrada na certidão de matrícula n° 442, denominada Fazenda Tabajara. Durante vistoria externa e nas vias de servidão que cortam a propriedade foi possível observar que as terras encontram-se parcialmente cultivadas com lavouras de caju e goiaba em condições regulares de manejo, observando bom estado geral dos carregadores internos de circulação.

Segundo dados da matrícula, **a área total da fazenda é de 2.255,44 ha**. No registro existe uma antiga descrição da delimitação da propriedade, com base em alinhamentos, sugerindo que a mesma possa ter a seguinte situação aproximada:



Estima-se que a fábrica de sucos ocupe uma outra porção de terras, destacada da Fazenda Tabajara, porém apenas com um levantamento planialtimétrico ou georreferenciamento será possível confirmar tal situação.

Para fins deste trabalho de avaliação, foi assumido que a fazenda possui a delimitação destacada na imagem acima. As benfeitorias e produção vegetal inseridas na matrícula n° 442 não foram consideradas na avaliação.

2. CONDIÇÕES DE MERCADO

Comentários Gerais sobre o Mercado Imobiliário Local

Segundo dados do censo agropecuário de 2017 (IBGE), o município de Pacajus possuía cerca de 12.000 ha de terras ocupadas por atividades rurais, dos quais aproximadamente 7.000 ha são destinadas a agricultura (lavouras). Os números do IBGE reforçam as impressões de campo sobre a produção agrícola local, concentrada em pequenos produtores e na agricultura de subsistência, com destaque para o caju (castanha e fruto) e para mandioca.

Dentro deste diagnóstico, a Fazenda Tabajara deve representar uma grande parcela da produção agrícola do município, já que possui aproximadamente 2.250 ha de terras, grande parte destinada para a produção de Cajú. A propriedade deve ser uma das maiores fazendas da região e concentra boa parte da extensão territorial de Pacajus, deverá ser alvo de estudos para o desenvolvimento futuro da cidade, principalmente nas terras que estão voltadas para a BR-116 e próximas da mancha urbana.

A pesquisa de mercado foi focada em propriedades rurais, onde foi possível identificar duas categorias de imóveis. A primeira corresponde a fazendas de maior porte, envolvendo áreas superiores a 100 hectares e municípios vizinhos, como Chorozinho, Guanacés, Guaiuba, Aracoiaba, Ocara, Beberibe Trairi. A segunda categoria é representada por glebas e sítios de pequeno e médio porte e posicionadas próximas das principais rodovias locais.

Propriedades Rurais à Venda

Oferta: a oferta de propriedades rurais é ampla, em diversas categorias de propriedades. A concentração de imóveis de maior porte está em municípios vizinhos. Em Pacajus as ofertas restringem-se para sítios e glebas.

Demanda: não foram detectadas transações recentes no mercado. As negociações de propriedades rurais devem ocorrer com os próprios agricultores locais. Tais evidências dificultam qualquer tipo de análise sobre a demanda por propriedades rurais na região, principalmente para áreas de grande porte.

Preços Praticados: a pesquisa de fazendas de maior porte para as atividades desenvolvidas na região, com destaque para a produção de caju, aponta para uma faixa referencial das terras entre R\$ 2.000/ha e R\$ 7.000/ha. Já as propriedades de menor porte, que engloba sítios e glebas, estão sendo ofertadas na faixa de R\$ 20.000/ha a R\$ 40.000/ha.

Pesquisa de Fazendas		
Evidências de Mercado	Mínimo	Máximo
Áreas (ha):	290	1.053
Preços pedidos (R\$/ha):	2.000	7.241
Pesquisa de Sítios e Glebas		
Evidências de Mercado	Mínimo	Máximo
Áreas (ha):	5	400
Preços pedidos (R\$/ha):	20.000	44.643

3. ANÁLISE DE VALOR

Fatores-Chaves de Valoração

- Não recebemos documentos e mapas que apontem para a delimitação real da propriedade, não sendo possível afirmar os detalhes sobre a ocupação e uso dos solos, existência de benfeitorias, possíveis ocupações irregulares (invasões), passivos ambientais e dados da produção atual.
- Segundo dados da matrícula, a fazenda possui ampla frente para a Rodovia BR-116, próximo da mancha urbana de Pacajús, com parte das terras inseridas em Macrozona de Desenvolvimento Econômico;
- Segundo informações de agentes locais, a Fazenda Tabajara é utilizada para abastecer a empresa Sucos do Brasil (Sucos Jandaia);
- Fazenda Tabajara possui porte muito superior aos demais imóveis rurais da região;
- O valor de terra nua para atividades agrícolas no estado do Ceará é significativamente baixo quando comparado com a média do país, entre R\$ 3.000 e R\$ 4.000 por hectare, influenciado pelas restrições de uso do solo, características de clima, solo e do baixo nível tecnológico da agricultura local.
- Grande disponibilidade de terras e glebas com frente para a BR-116;
- Por conta das características da propriedade e do mercado local, entende-se que a sua liquidez é significativamente reduzida, sendo necessário estudar a venda do imóvel em frações ou em permuta.

Metodologia

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Propriedades rurais à Venda):** Neste método, analisamos terrenos em oferta e/ou transacionados no mercado, buscando elementos semelhantes ao objeto avaliando em termos de porte, características, localização e vocação de uso. Consideramos a comparação dos elementos com o objeto avaliando através da análise do valor unitário do metro quadrado de terreno, homogeneizando os elementos comparativos pelo tratamento por fatores, como:
 - **Fator Oferta:** com um desconto de 10%, refletindo a elasticidade do mercado em questão, com base na demanda da região
 - **Fator Localização:** equilibrou as diferenças percebidas de preço em relação ao local em que se encontrava o comparativo, sendo alguns mais nobres do que outras, com melhor acesso, etc.
 - **Fator Área:** traz equidade quanto à dimensão entre terrenos de menor porte, normalmente com valores maiores, e aqueles de grande porte;
 - **Fator Topografia / Infraestrutura / Aproveitamento:** serve para equacionar as diferenças topográficas, desníveis e configurações das glebas, infraestrutura urbana disponível para um futuro desenvolvimento das glebas e aproveitamento das áreas dos terrenos, levando em conta o zoneamento.

Valor de Venda – Resumo dos Métodos

Na análise de valor do imóvel foi adotado um “zonning”, com faixas de valores de terras diferentes para a fração da fazenda em Macrozona Urbana e com frente para rodovia e para o restante com características essencialmente rurais.

Faixa A - Comparativos de Glebas e Sítios	Área Considerada: 80 ha	R\$ 2.900.000 a R\$ 3.500.000	R\$ 36.000 a R\$ 44.000 por hectare
Faixa B - Comparativos de Fazendas	Área Considerada: 2.175 ha	R\$ 8.300.000 a R\$ 10.100.000	R\$ 3.600 a R\$ 4.500 por hectare

Valoração (Data-base: 06/09/2019)

Condições de Valoração Não foi autorizado o acesso ao interior das terras da Fazenda Tabajara. Também não recebemos documentos que apresentem a delimitação e o perímetro da propriedade, assim como dados sobre a produção existente.

Como efeito desta avaliação foi considerado os aspectos físicos externos observados durante visita ao entorno do imóvel e que o mesmo encontra-se livre e desimpedido para venda no mercado.

Por fim, a avaliação considerou o valor da terra nua da propriedade.

Opinião de Valor: R\$ 11.900.000,00 (Onze Milhões e Novecentos Mil Reais)

Valor de Venda Forçada (Liquidação): R\$ 9.020.000,00 (Nove Milhões e Vinte Mil Reais)

Considerações Finais O presente trabalho não possui a precisão de um laudo completo de avaliação por conta da falta de documentos e da impossibilidade de visitar o interior do imóvel. Os valores mencionados acima foram estimados com base nas premissas indicadas em Condições de Valoração e servem como referencia para o FUNDO PIATÃ RF LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CP em possíveis negociações preliminares com o credor.

A CBRE aconselha maiores estudos sobre a situação dos imóveis (ocupação, documentação e outros gravames) e futuramente uma revisão desta avaliação, quando esta documentação estiver disponível, para se obter maior segurança e precisão quanto ao valor de mercado da propriedade.

APÊNDICE A | LOCALIZAÇÃO/SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

APÊNDICE B | FOTOGRAFIAS



ENTRADA DA SUCOS DO BRASIL – APARENTEMENTE EM ÁREA DESTACADA DA FAZENDA TABAJARA



VISTA GERAL DA ESTRADA – TERRAS VIZINHAS OCUPADAS POR PLANTAÇÕES DE CAJU



IMAGEM DA FAZENDA TABAJARA – GOOGLE STREETVIEW (FEV/2019)



IMAGEM DA FAZENDA TABAJARA – GOOGLE STREETVIEW (FEV/2019)



IMAGEM DA FAZENDA TABAJARA – GOOGLE STREETVIEW (FEV/2019)

APÊNDICE C | EVIDÊNCIAS DE MERCADO

a. ELEMENTOS COMPARATIVOS DE FAZENDAS PARA VENDA

INFORMAÇÕES GERAIS				ÁREA - OCUPAÇÃO DO SOLO (estimad FONTE)						VALORES ANALISADOS		
Ref	Município	UF	Localização	Área de Terreno (ha)	APP e RL (ha)	Aproveitamento	Contato	Empresa	Telefone	Data	Preço à Vista (R\$)	Preço em R\$/ha
1	Chorozinho	CE	A 8 Km de Pacajus - prox da BR-116 - Faz. Lagoa Nova	954	180	83%	Sr Bernardo	Corretor	(85) 9-9614-6151	ago/19	R\$ 3.340.000	3.501
2	Chorozinho	CE	Faz.Sampaio - A 8 Km de Pacajus, prox da BR-116	1.053	200	85%	Sr. Bernardo	Corretor	(85) 9-9614-6151	ago/19	R\$ 3.700.000	3.514
3	Guanacés	CE	A 3 Km da BR-116 e a 8 Km de Pacajus	475	95	78%	Sra Adriana	Corretor	(85) 9-9981-0060	ago/19	R\$ 1.950.000	4.105
4	Guaiuba	CE	A 03 Km da CE-060 e a 12 Km de Horizonte	380	76	82%	Sr Gustavo	Corretor	(11) 9-9690-0315	ago/19	R\$ 2.000.000	5.263
5	Aracoiaba	CE	CE-060 - a 20 Km de Pacajus-CE	290	60	79%	Sra. Genise	Corretora	(85) 9-9802-1245	ago/19	R\$ 2.100.000	7.241
6	Itapiuna	CE	A 04 Km da CE-065 e a 90 Km de Fortaleza	400	80	87%	Sr Paulo	Corretor	(85) 9-9981-9648	ago/19	R\$ 800.000	2.000
7	Ocara	CE	Frente a CE-122 - a 15 km de Chorozinho	805	160	91%	Sr.Adão Volmacir	Corretor	(85)9-8873-9006	ago/19	R\$ 3.000.000	3.727
8	Trairi	CE	Prox. ao rio Mundaú e CE-085 - a 11 Km de Itapipoca	1.000	200	90%	Sr Wagner	Corretor	(85) 9-9995-8864	ago/19	R\$ 5.500.000	5.500
9	Uruaú	CE	A 15 Km de Beberibe - Prox. a CE-040	340	70	91%	Sra. Patricia	Corretora	(85) 3036-0000	ago/19	R\$ 1.200.000	3.529

b. ELEMENTOS COMPARATIVOS DE GLEBAS E SÍTIOS PARA VENDA

INFORMAÇÕES GERAIS			ÁREA - OCUPAÇÃO DO SOLO (estimado)				FONTE			VALORES ANALISADOS		
Ref	Município	UF	Localização	Área de Terreno (ha)	Lavoura (ha)	Aproveitamento	Contato	Empresa	Telefone	Data	Preço à Vista (R\$)	Preço em R\$/ha
1	Pacajús	CE	BR-116-do lado,Sucos Brasil,a 03 Km de Pacajus	400	300	90%	Sr. Fernando	Correibr	(85) 9-9983-2083	ago/19	R\$ 11.000.000	27.500
2	Guanacés	CE	Amingas-Prox.a CE-253- sentido Cascavel	45	35	78%	Sr. Bernardo	Correibr	(85) 9-9614-6151	ago/19	R\$ 1.200.000	26.667
3	Pacajus	CE	a 04 Km da BR-116-06 Km de Horizonte	23	18	78%	Sr. Natalio	Correibr	(85) 9-9661-2212	ago/19	R\$ 900.000	39.130
4	Guaiuba	CE	a 15 Km da BR--116- 03 km da CE- 060	36	28	78%	Sr. Costa Neto	Correibr	(85) 9-8751-1285	ago/19	R\$ 1.000.000	27.778
5	Horizonte	CE	a 05 Km de Pacajus-02 da Br-116	35	28	80%	Sr. Rodrigo Mats	Correibr	(85) 9-8983-3961	ago/19	R\$ 700.000	20.000
6	Pacajus	CE	a 100 mts da Br-116-04 Km do centro de Pacajus	11	9	82%	Sr. Fernando	Correibr	(85)9-9983-2083	ago/19	R\$ 350.000	31.818
7	Guanaces	CE	a 06 Km de Pacajus- 01 Km CE- 253	5	4	80%	Sr. Bernardo	Correibr	(85) 9-9614-6151	ago/19	R\$ 200.000	40.000
8	Pacatuba	CE	a 02 Km da CE -060- 25 Km de Pacajus	112	90	87%	Sra. Nivia	Correibra	(85) 4005-7676	ago/19	R\$ 5.000.000	44.643

APÊNDICE D | MEMORIAL DE CÁLCULO

ZONNING - ÁREAS ESTIMADAS EM IMAGEM DE SATÉLITE

Descrição	Área	%
Faixa A - Terras Aproveitáveis com Frente para Rodovia (ha)	80,00	3%
Faixa B - Remanescente Rural (ha)	2.175,44	91%
Total	2.255,44	94%

ZONNING - VALORES ATRIBUÍDOS PARA AS DIFERENTES FAIXAS (A / B)

Descrição	Área	%	Unitário de Valor de Mercado (R\$/ha)	Valor Atribuído p/ Fração (R\$)
Faixa A - Terras com Frente para Rodovia (ha)	80	3%	40.000	3.200.000,00
Faixa B - Remanescente Rural (ha)	2.175	91%	4.000	8.700.000,00
Total	2.255	94%	5.276	11.900.000,00





Laudo de Avaliação Piatã Fundo de Investimento Renda Fixa Longo Prazo Crédito Privado

Rodovia BR 116, km 52

Pacajus – CE

Dezembro / 2017

Laudo nº 6648/17

11 de dezembro de 2017

Piatã Fundo de Investimento Renda Fixa Longo Prazo Crédito Privado

Referência: Laudo de Avaliação do Imóvel em Sorriso, MT

Endereço: Rodovia BR 116, km 52 – Pacajus – CE

De acordo com a proposta nº 5486b/2017, assinada em 25 de outubro de 2017, a *Colliers* vistoriou a parte externa do imóvel mencionado acima, na data de 05 de dezembro de 2017, e realizou uma análise no imóvel acima a fim de estimar seu valor de mercado para venda e valor de liquidação forçada. Com base nas análises realizadas, o valor de mercado para venda e valor de liquidação forçada para o imóvel em dezembro de 2017 estão estimados em:

Valor de Mercado para Venda: R\$ 12.930.000,00

(Doze milhões, novecentos e trinta mil reais)

Valor de Liquidação Forçada: R\$ 6.140.000,00

(Seis milhões cento e quarenta mil reais)

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a *Colliers* está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D

Vice-president | São Paulo & CIVAS

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2

Executive Manager | CIVAS

Cópia Digital

Ricardo Gonçalves Freire da Silva
CREA 5.061.519.418
Engenheiro Agrônomo

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO	3
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
3.1 ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO	5
3.2 EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	6
3.3 ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO	7
3.4 DESCRIÇÃO DO ENTORNO	7
3.5 SOLO E CLIMA	8
4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	10
4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO	10
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	12
6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	12
6.2 METODOLOGIA	12
6.3 VALOR DE VENDA	12
6.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS	12
6.3.2 TRATAMENTO POR FATORES	13
6.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA	15
6.3.4 VALOR UNITÁRIO	16
6.3.5 VALOR DE VENDA	16
6.4 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	17
7. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	18
8. TERMO DE ENCERRAMENTO	19

ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

III – TRATAMENTO POR FATORES

IV – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

V – DOCUMENTOS

VI – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Imóvel em Pacajus

Solicitante	Piatã Fundo de Investimento Renda Fixa Longo Prazo Crédito Privado
Finalidade e Uso pretendido	Valor de Mercado para Venda e Valor de Liquidação Forçada para uso interno da Piatã Fundo de Investimento Renda Fixa Longo Prazo Crédito Privado.
Data de Referência	Dezembro de 2017
Endereço	Rodovia BR 116, km 52
Município	Pacajus – CE
Área de Terreno Total	2.255,44 hectares (de acordo com a cópia da matrícula nº442 do Registro de Imóveis 3º Ofício de Pacajus, expedida em 20/03/2015).
Tipologia do Imóvel	Área rural sem benfeitoria
Idade	Informação não disponível
Área Construída	Informação não disponível
Estado de Conservação	Não aplicável
Metodologia (s)	Método Comparativo Direto
Valor de Mercado para Venda	R\$ 12.930.000,00 (Doze milhões, novecentos e trinta mil reais)
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 6.140.000,00 (Seis milhões cento e quarenta mil reais)

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 5537/2017, assinada em 20 de outubro de 2017, a *Colliers International* do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel situado na Rodovia BR 116, km 52, Pacajus – CE, para a data-base de dezembro de 2017 para a Piatã Fundo de Investimento Renda Fixa Longo Prazo Crédito Privado, doravante chamada “Cliente”.

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do valor de mercado para venda e valor de liquidação forçada do referido imóvel localizado em Pacajus – CE, para uso interno, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita técnica ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado para venda e valor de liquidação forçada. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de pré-retomada, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work, 102 – Implementation* e 103 – *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o Método Comparativo Direto de Mercado.

As bases de valores adotadas foram as de Valor de Mercado para venda e Valor de Liquidação Forçada, definidos pelo *Red Book* como:

Valor de mercado

O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.

Valor de liquidação forçada

O preço à vista que um bem poderá alcançar se exposto a uma venda imediata em um mercado aberto, com o comprador e o vendedor, ambos tendo pleno conhecimento de todos os



usos e utilidades do bem transacionado, estando o vendedor compelido a vender e o estando o comprador não compelido a comprar.

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

Devido à não realização de vistoria interna do imóvel avaliado, esta avaliação se deu na base de informações restritas. Dessa forma a Colliers não pode ser responsabilizada por eventuais diferenças de padrão, uso, conservação dentre outras características que não puderam ser consideradas sem a realização de vistoria

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

Endereço	: Rodovia BR 116, km 52
Cidade – Estado	: Pacajus – CE
Densidade de Ocupação	: Baixa
Módulo Fiscal	: Não disponível
Categoria de Uso Predominante	: Rural
Valorização Imobiliária	: Estável
Vocação	: Rural
Acessibilidade	: Boa

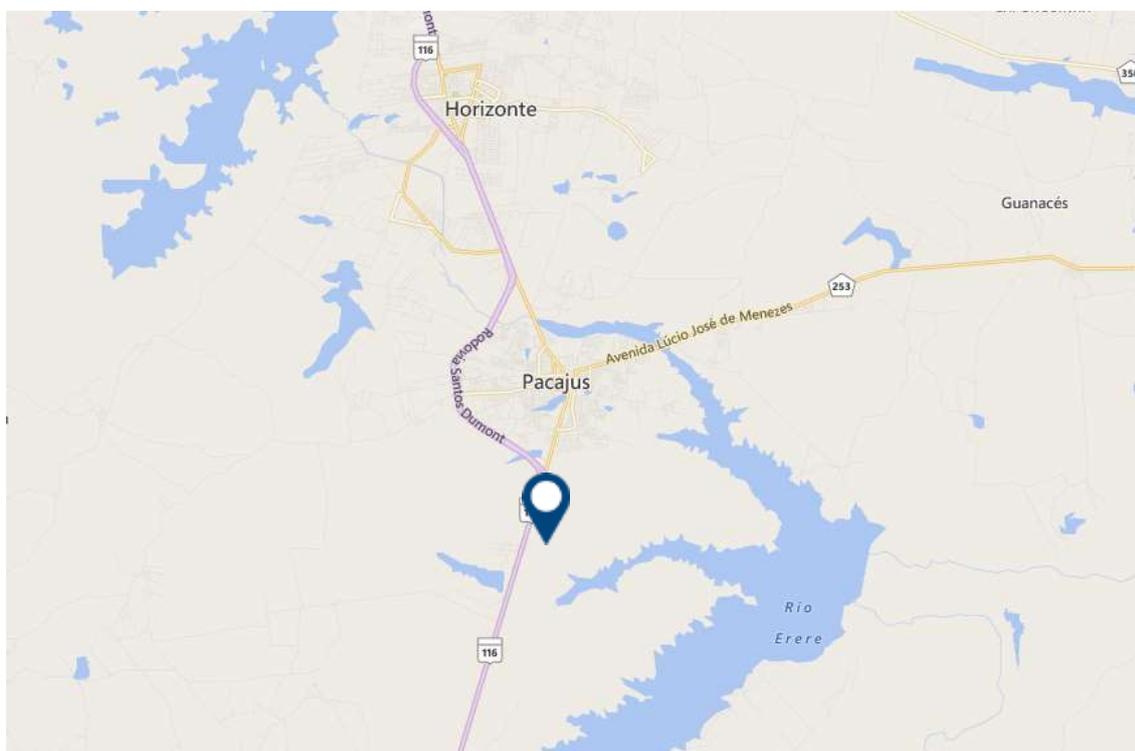


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

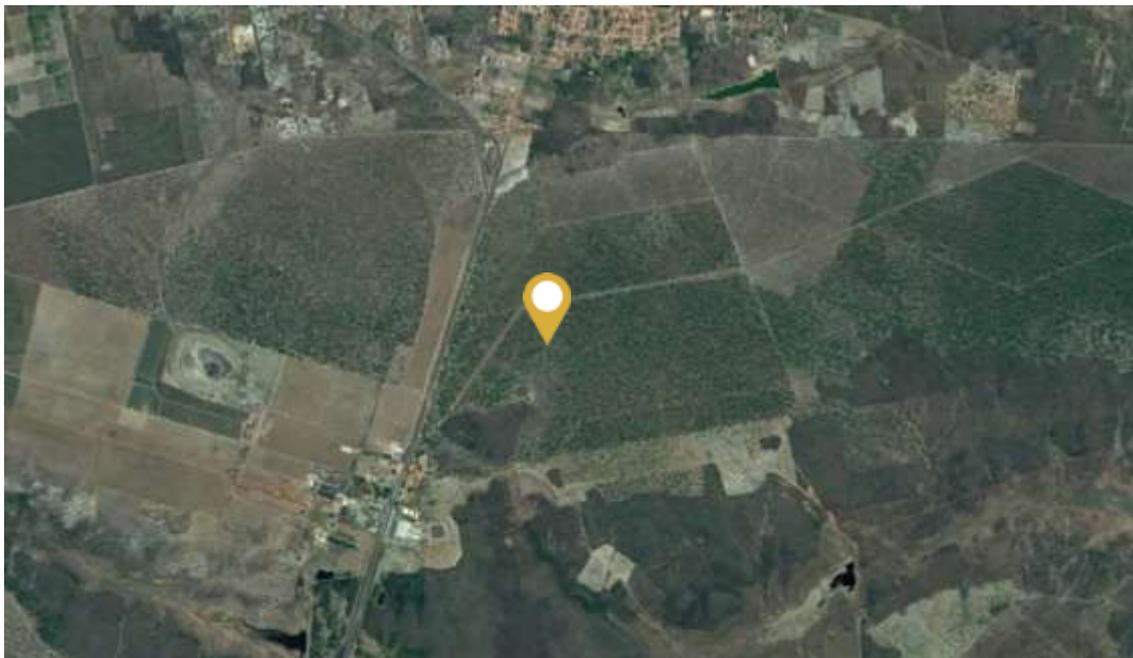


FIGURA 2 – VISTA AÉREA – FONTE: GOOGLE EARTH

3.2 EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Melhoramentos

Rede de Água	: Existente
Energia Elétrica	: Existente
Iluminação Pública	: Existente
Pavimentação	: Existente
Telefone	: Existente

3.3 ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO

Serviços

Comércio	:	Acima de 5 Km
Escola	:	Acima de 5 Km
Serviços Médicos	:	Acima de 5 Km
Recreação e Lazer	:	Acima de 5 Km
Transporte	:	Acima de 5 Km

3.4 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Ocupação da Região	:	Rural
Distância do Centro de Pacajus	:	5 km
Principal Via de Acesso	:	Rodovias BR-116

3.5 SOLO E CLIMA

SOLO

O tipo de solo da região do imóvel avaliando é predominantemente Latosolo, segundo mapa de Classes de Solo do IPECE.

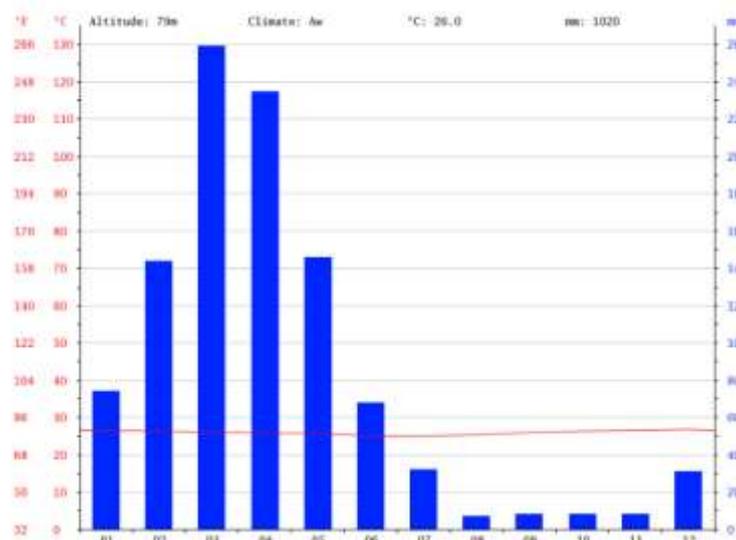


FIGURA 3 – MAPA SOLOS - FONTE: IBGE

CLIMA

O clima em Sorriso é tropical. Há muito mais pluviosidade no verão que no inverno. A classificação do clima é Aw segundo a Köppen e Geiger. 25.0 °C é a temperatura média em Sorriso. Tem uma pluviosidade média anual de 1883 mm. A diferença entre a precipitação do mês mais seco e do mês mais chuvoso é de 339 mm. As temperaturas médias variam 3.5 °C ao longo do ano. O mês mais quente do ano é Setembro com uma temperatura média de 26.6 °C. Ao longo do ano Junho tem uma temperatura média de 23.1 °C. É a temperatura média mais baixa do ano. Julho é o mês mais seco com 3 mm. O mês de Fevereiro é o mês com maior precipitação, apresentando uma média de 342 mm.

CLIMOGRAMA PACAJUS



FONTE: CLIMATEDATA.ORG

TABELA CLIMÁTICA PACAJUS

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Mai	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
Temperatura média (°C)	26.5	26.4	26	25.9	25.6	25.1	25.1	25.3	26	26.3	26.6	26.8
Temperatura mínima (°C)	22.6	22.6	22.3	22.2	22	21.3	20.9	20.8	21.6	21.9	22.3	22.7
Temperatura máxima (°C)	30.5	30.2	29.7	29.6	29.3	29	29.3	29.8	30.4	30.7	30.9	30.9
Temperatura média (°F)	79.7	79.5	78.8	78.6	78.1	77.2	77.2	77.5	78.8	79.3	79.9	80.2
Temperatura mínima (°F)	72.7	72.7	72.1	72.0	71.6	70.3	69.6	69.4	70.9	71.4	72.1	72.9
Temperatura máxima (°F)	86.9	86.4	85.5	85.3	84.7	84.2	84.7	85.6	86.7	87.3	87.6	87.6
Chuva (mm)	74	144	259	235	148	68	32	7	8	8	8	31

FONTE: CLIMATEDATA.ORG

4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno em estudo possui as seguintes características:

Solo e Topografia:	O terreno apresenta solo tipo Latossolo. Como não foi possível a realização da vistoria, não é possível precisar a existência de qualquer corpo d'água que corta o imóvel.
Configuração:	Polígono irregular
Dimensões:	2.255,44 hectares (de acordo com a cópia da matrícula nº442 do Registro de Imóveis 3º Ofício de Pacajus, expedida em 20/03/2015).
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 3.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Rodovia BR 116, km 52
Topografia:	Plana.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Pacajus localiza-se a 51 km a Sul de Fortaleza, Capital do Ceará.

O município possui área total de 254.435 km². Sua população, de acordo com dados do IBGE do ano de 2010, é de aproximadamente 62 mil habitantes e seu PIB de aproximadamente R\$ 515 Milhões.

Segundo a secretaria de Infraestrutura do Estado em janeiro de 2011: “O Arco Rodoviário Metropolitano, uma rodovia de 90 km de extensão ligando a BR-116, no município de vizinho pe Pacajus, Chorozinho, à BR-222, na entrada do

Terminal Portuário do Pecém à BR-222. Os estudos estão sendo elaborados pela Construtora Comol mediante licitação da Secretaria da Infraestrutura do Estado (Seinfra). O investimento é de R\$ 2,0 milhões.

A finalidade deste projeto é reduzir o tráfego de caminhões na zona urbana de Fortaleza, atendendo ainda ao tráfego de longa distância de todas as regiões do país com origem ou destino à Fortaleza, e da Região Norte para as capitais dos Estados mais próximos ao Ceará. A via conectará as principais rodovias federais e estaduais que chegam à Fortaleza: BR-116, BR-020, BR-222, CE-060 e CE-065 bem como as duas linhas troncais da ferrovia Transnordestina em construção no Estado.

A economia do município está diretamente relacionada ao primeiro e o segundo setor, sendo a agropecuária correspondente apenas a 3%do PIB segundo o IBGE.

A pesquisa de imóveis rurais similares ao avaliando na região geoeconômica do imóvel em estudo apontou para valores unitários de venda que variam de R\$3.000,00/ha até R\$10.000,00/ha, dependendo de fatores diversos como localização, área, hidrografia, existência de construções e benfeitorias, topografia, e finalidade de uso.

A exemplo de toda a microrregião onde o imóvel se insere, a topografia é plana, o que ajuda na mecanização da agricultura. O imóvel avaliando possui dimensão muito superior em relação à maioria das áreas rurais da região.

Em relação à liquidez do imóvel, dentre os principais pontos que exercem influência, destaca-se o fator promocional (uma vez que está localizado às margens da Rodovia BR), e as características de tamanho e topografia, adequados para sua utilização.

Devido às especificidades do imóvel, considerou-se um cenário de baixa liquidez, com um tempo de exposição a mercado de 36 meses para a comercialização.

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 3: Imóveis Rurais.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos *101 – Scope of Work*, *102 – Implementation* e *103 – Reporting*.

6.2 METODOLOGIA

O imóvel foi avaliado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, pelo qual seu valor resultou da comparação direta com outras glebas similares ofertadas à venda ou transacionadas na mesma região geoeconômica, com os devidos ajustes realizados por tratamento de fatores.

6.3 VALOR DE VENDA

6.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde se localizam os imóveis em análise, com a finalidade de investigar fazendas para venda ou transacionadas recentemente. Foram selecionados dados exclusivamente de locais pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, dando-se preferência a elementos com os mesmos tipos de solo e com acesso a rodovias.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 5 (cinco) elementos comparativos, que podem ser observados no Anexo 2 – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, área, topografia e recursos hídricos que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

6.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

Para a homogeneização do valor do imóvel, utilizou-se como situação paradigma os seguintes cenários:

- Área da Gleba: 2.255,44 ha
- Perímetro do imóvel não cercado
- Situação: Frente para o asfalto
- Acesso: Bom por estrada trafegável o ano todo
- Topografia: Plana
- Hidrografia: Não apresenta corpo d'água
- Índice Agrônômico da Gleba: 0,68

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 20%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator Índice Agrônômico

Índice que relaciona a situação (localização e acesso) do imóvel com a capacidade de uso do solo, conforme tabelas a seguir:

Situação: Em função da tabela criada pelo engenheiro Hélio de Caires a partir da proposição do engenheiro Otávio Teixeira Mendes Sobrinho.

ESCALA DE VALORES DE TERRAS SEGUNDO A SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO				
SITUAÇÃO	CIRCULAÇÃO			
	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE DURANTE ANO	ESCALA DE VALOR
ASFALTO	Asfaltada	Limitada	Permanente	100%
VICINAL I	Primeira classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95%
VICINAL II	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90%
VICINAL III	estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80%
VICINAL IV	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75%
VICINAL V	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo na seca	70%

FONTE: CAIRES (adaptado)

- *Classe de Capacidade de Uso da Terra:* conforme tabela a seguir:

Classes e Subclasses	Unidades de Mapeamento	Classes de Declive	Utilização e prática conservacionistas necessárias	Valores Relativos em %
I	LR e 1	< 2% a 5%	culturas com práticas normais de cultivo	100
II s	LE d LV d 1	< 2% < 2%	culturas com práticas simples de melhoramento do solo	88
II e	LR e 1	5 a 10%	culturas com práticas simples de controle da erosão	80
II e, s	LE d LV d 1	2 a 5% 2 a 5%	culturas com práticas simples de controle da erosão combinadas com práticas simples de melhoramento do solo	74
III s	LV d 2 LV d 3	< 2% < 2%	culturas com práticas intensivas de melhoramento do solo	68
III w	Hi	< 2% a 5%	culturas com práticas intensivas de controle de excessos de água temporários	64
III e	LR e 1 LE d LV d 1	10 a 15% 5 a 10% 5 a 10%	culturas com práticas intensivas de controle da erosão, isolada ou em combinação com práticas simples de melhoramento do solo	60
III e, s	LV d 2 LV d 3	2 a 5%	culturas com práticas intensivas de controle da erosão combinadas com práticas intensivas de melhoramento do solo	56
IV s	LR e-L	2 a 10%	culturas ocasionalmente, com práticas complexas de melhoramento do solo	50
IV e	LR e 1 LE d LV d 1 LV d 2	15 a 45% 10 a 15% 10 a 15% 10 a 15%	culturas ocasionalmente, com práticas complexas de controle da erosão combinadas com práticas simples ou intensivas de melhoramento do solo; recomendável a rotação de culturas com pastagens	47
IV e, s	LV d 3 PV d LR e 2	10 a 15% 5 a 10% 10 a 15%	culturas ocasionalmente, com práticas complexas de controle da erosão combinadas com práticas complexas de melhoramento do solo, recomendável a rotação de culturas com pastagens	44
V w	Hi	< 2% a 5%	culturas apenas eventualmente, mediante a instalação e manutenção de sistemas de drenagem artificial e plantio de espécies e variedades adaptadas a solos úmidos, mais compatível com a formação de pastagens utilizando forrageiras adaptadas a solos com excesso de água	39
VI e	LE d LV d 1 LV d 2 LV d 3 PV d	15 a 45% 15 a 45% 10 a 15% 10 a 15% 10 a 15%	desaconselhável a utilização com culturas, mas compatível 15 a 45% vida silvestre, com restrições moderadas devidas ao risco de erosão	32
VI e, s	LR e 2 Li b Li ar	15 a 45% 5 a 10% 5 a 10%	como a anterior, mas com maiores restrições, principalmente para a silvicultura, em virtude da pouca profundidade do solo	26
VII e	LV d 3 PV d	15 a 45% 15 a 45%	impróprias para culturas, mas adaptáveis para pastagens, florestas e refúgio da vida silvestre, com sérias restrições devido ao alto risco de erosão	23
VII e, s	Li ar	10 a 15%	compatíveis somente com pastagens, florestas e abrigo da vida silvestre, com sérias restrições pelo risco de erosão e solos rasos e pedregosos	17
VIII	Li ar	45 a 70%	compatíveis apenas para abrigo de vida silvestre, com severas restrições pelo risco de erosão e solos rasos e pedregosos, renda líquida de eventual exploração piscícola	13

Fator Hídrico

Procura corrigir a discrepância dos valores através de índices comparativos que tornam homogêneos os elementos quanto à riqueza de sua rede hidrográfica, levando em conta a quantidade, a qualidade e a distribuição de águas superficiais pelas propriedades (DESLANDES, 2002).

Nº	TIPOS	QUALIFICAÇÕES	ESCALA DE VALOR
1	Muito Bom	Recursos naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, com várias nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos artificiais: serviços de fornecimento público, cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,30 e 1,50, quando relacionados "a qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos".
2	Bom	Recursos naturais: margem de rios secundários, nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,15 e 1,29, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos
3	Normal	Recursos naturais: margem de rio secundário, nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,01 e 1,14, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.
4	Regular	Recursos naturais: nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Fixo em 1,00, quando a quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos não contribuem para melhorar as condições do imóvel rural.
5	Ruim	Recursos naturais ou artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,80 e 0,99, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.
6	Muito Ruim	Inexistência de recursos naturais ou artificiais, o que impossibilita a utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,50 e 0,79, dependendo da vocação regional e natural do imóvel.

6.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores para cada imóvel, é a seguinte:

Situação-paradigma			
ÁREA DA GLEBA (ha)	2.255,4400	SITUAÇÃO FATOR	1,00
CLASSE DE SOLO	% ÁREA DA GLEBA	CLASSE DE SOLO X SITUAÇÃO	FATOR
III s	100,00	0,680	0,680
Índice Agrônômico		=	0,680
Fator Topografia		=	1,000
Fator Hidrográfico		=	1,100

6.3.4 VALOR UNITÁRIO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através dos fatores de fonte, localização e área conforme Anexo 2 – Tratamento por Fatores, obteve-se o seguinte valor unitário básico de venda por hectare de área:

. Valor Unitário Básico: R\$ 6.744,23/ha

Devido a área em estudo ser bem superior às amostras encontradas em mercado, foi considerado o limite inferior do campo de arbítrio, conforme Anexo 2 – Tratamento por Fatores:

. Valor Unitário de Venda – Limite Inferior: R\$ 5.732,60/m²

6.3.5 VALOR DE VENDA

Multiplicando o Valor Unitário de Mercado pela área do terreno, obtém-se o seguinte resultado:

Valor da Gleba: Valor Unitário de Mercado x Área do terreno

Valor da Gleba: R\$ 5.732,60 /ha x 2.255,44 ha

Valor da Gleba: R\$ 12.929.530,20

Em números redondos:

Valor de Mercado para Venda: R\$ 12.930.000,00

(Doze milhões, novecentos e trinta mil reais)

6.4 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O Valor de Liquidação Forçada foi calculado por meio da fórmula que considera o valor presente do imóvel para venda imediata, levando-se em conta o período estimado para a comercialização do imóvel e a taxa de desconto para remuneração do capital investido, tendo sido utilizada neste caso, a taxa média de descontos de duplicatas dos principais bancos.

$$\text{Valor Presente} = \frac{(\text{Valor de Mercado do Imóvel})}{(1 + \text{taxa de duplicata})^{\text{Período}}}$$

Desta forma obtém-se o Valor de Liquidação Forçada, conforme demonstrado abaixo:

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA		
Valor do Imóvel:	R\$	12.930.000,00
Taxa Adotada:		2,09 % a.a.
Condições de Liquidez:		Baixa
Tempo de Exposição:		36 meses
Valor de Liquidação Forçada:		R\$ 6.140.000

A taxa adotada de 2,09% é a média da taxa de desconto de duplicata dos principais bancos de varejo

Em números redondos:

Valor de Liquidação Forçada: R\$ 6.140.000,00
(Seis milhões cento e quarenta mil reais)

7. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Método Comparativo Direto – VENDA	R\$ 480.000,00
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 290.000,00

Tendo em vista as características específicas das construções e da região, na qual não foi possível coletar elementos comparativos para o imóvel avaliando em número suficiente, para a estimativa do valor de venda, foi adotado o Método Evolutivo. Através desse método o valor da propriedade é definido pelo somatório de seus componentes (terreno e construção) multiplicados pelo fator comercialização.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, os valores de mercado para venda e liquidação forçada, para o mês de dezembro de 2017, foram estimados em:

Valor de Mercado para Venda: R\$ 12.930.000,00

(Doze milhões, novecentos e trinta mil reais)

Valor de Liquidação Forçada: R\$ 6.140.000,00

(Seis milhões cento e quarenta mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado de trinta e seis meses para venda, considerando uma transação direta ao tomador.

8. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 19 (dezenove) folhas e 6 (seis) anexos.

São Paulo, 14 de dezembro de 2017

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D

Vice-president | São Paulo & CIVAS

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2

Executive Manager | CIVAS

Cópia Digital

Ricardo Gonçalves Freire da Silva
CREA 5.061.519.418
Engenheiro Agrônomo

> ANEXO I

> RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Frente do imóvel para BR 116



Frente do imóvel para BR 116

> ANEXO II

> ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO 1				
FONTE:	Fernando Coelho Imóveis Tel.: (85) 99994-2614			
ENDEREÇO:	Margem do Rio Curú, São Gonçalo do Amarante			
PREÇO	R\$ 6.000.000,00	ÁREA DA GLEBA	596,00	
SOLO/SITUAÇÃO	%AREA	CLASSE DE SOLO	SITUAÇÃO	FATOR
Il e, s	100	0,740	1,00	0,740
FATOR SOLO/SITUAÇÃO				0,740
BENFEITORIAS	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR POR M²	DEPRECIÇÃO	VALOR
Benfeitorias de uso rural				R\$ -
pivot 2 x70 ha				R\$ 150.000,00
				R\$ -
BENFEITORIAS				R\$ 150.000,00
TRATAMENTO POR FATORES				
VALOR POR Ha ANTES DO TRATAMENTO			10.067,11	
FATOR FONTE		0,80	R\$ 4.800.000,00	
(VALOR À VISTA - BENFEITORIAS) / AREA			R\$ 7.802,01	
FATOR SOLO / SITUAÇÃO = Paradigma ÷ Comparativo =			0,92	
FATOR HÍDRICO			1,10	
FATOR TOPOGRAFIA			1,00	
VALOR HOMOGENEIZADO POR HECTARE			R\$ 7.949,62	

ELEMENTO COMPARATIVO 2				
FONTE:	Farol das Casas Imob. Tel.: (85) 99634-5718			
ENDEREÇO:	Rodovia Ce 163			
PREÇO	R\$ 8.280.000,00	ÁREA DA GLEBA	940,00	
SOLO/SITUAÇÃO	%AREA	CLASSE DE SOLO	SITUAÇÃO	FATOR
Il e, s	100	0,740	1,00	0,740
FATOR SOLO/SITUAÇÃO				0,740
BENFEITORIAS	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR POR M²	DEPRECIÇÃO	VALOR
Benfeitorias de uso rural				R\$ -
				R\$ -
				R\$ -
BENFEITORIAS				0
TRATAMENTO POR FATORES				
VALOR POR Ha ANTES DO TRATAMENTO			8.808,51	
FATOR FONTE		0,80	R\$ 6.624.000,00	
(VALOR À VISTA - BENFEITORIAS) / AREA			R\$ 7.046,81	
FATOR SOLO / SITUAÇÃO = Paradigma ÷ Comparativo =			0,92	
FATOR HÍDRICO			1,00	
FATOR TOPOGRAFIA			1,00	
VALOR HOMOGENEIZADO POR HECTARE			-R\$ 571,36	

ELEMENTO COMPARATIVO 3				
FONTE:	Americano Imóveis Tel.: (85) 99164-9947			
ENDEREÇO:	Fazenda Panã, Rodovia CE-060			
PREÇO	R\$ 1.800.000,00	ÁREA DA GLEBA	365,00	
SOLO/SITUAÇÃO	%AREA	CLASSE DE SOLO	SITUAÇÃO	FATOR
III s	100	0,680	1,00	0,680
FATOR SOLO/SITUAÇÃO				0,680
BENFEITORIAS	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR POR M²	DEPRECIÇÃO	VALOR
Benfeitorias de uso rural				
BENFEITORIAS				R\$ -
TRATAMENTO POR FATORES				
VALOR POR Ha ANTES DO TRATAMENTO			4.931,51	
FATOR FONTE		0,80	R\$ 1.440.000,00	
(VALOR À VISTA - BENFEITORIAS) / AREA			R\$ 3.945,21	
FATOR SOLO / SITUAÇÃO = Paradigma ÷ Comparativo =			1,00	
FATOR HÍDRICO			1,25	
FATOR TOPOGRAFIA			1,00	
VALOR HOMOGENEIZADO POR HECTARE			R\$ 4.931,51	

ELEMENTO COMPARATIVO 4				
FONTE:	Sindicato Rural - Sr. Sinval Tel.: (85) 3348-0055			
ENDEREÇO:	Cavalaria - 05 Km da Rodovia BR-116			
PREÇO	R\$ 1.000.000,00	ÁREA DA GLEBA	100,00	
SOLO/SITUAÇÃO	%AREA	CLASSE DE SOLO	SITUAÇÃO	FATOR
III s	100	0,680	0,95	0,646
VI e,s / Asfalto	0	0	0,00	0,000
VII e	0	0	0,00	0,000
FATOR SOLO/SITUAÇÃO				0,646
BENFEITORIAS	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR POR M²	DEPRECIÇÃO	VALOR
Benfeitorias de uso rural				
BENFEITORIAS				R\$ -
TRATAMENTO POR FATORES				
VALOR POR Ha ANTES DO TRATAMENTO			10.000,00	
FATOR FONTE		0,80	R\$ 800.000,00	
(VALOR À VISTA - BENFEITORIAS) / AREA			R\$ 8.000,00	
FATOR SOLO / SITUAÇÃO = Paradigma ÷ Comparativo =			1,05	
FATOR HÍDRICO			1,00	
FATOR TOPOGRAFIA			1,00	
VALOR HOMOGENEIZADO POR HECTARE			R\$ 8.421,05	

ELEMENTO COMPARATIVO 5				
FONTE:	Farol das Casas Imob. Tel.: (85) 99634-5718			
ENDEREÇO:	Rodovia Ce 163			
PREÇO	R\$ 2.719.000,00	ÁREA DA GLEBA	309,73	
SOLO/SITUAÇÃO	%AREA	CLASSE DE SOLO	SITUAÇÃO	FATOR
II e, s	100	0,740	1,00	0,740
VI e, s / Asfalto				0,000
VII e				0,000
FATOR SOLO/SITUAÇÃO				0,740
BENFEITORIAS	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR POR M ²	DEPRECIÇÃO	VALOR
Benfeitorias de uso rural				
BENFEITORIAS				R\$ -
TRATAMENTO POR FATORES				
VALOR POR Ha ANTES DO TRATAMENTO			8.778,61	
FATOR FONTE		0,80	R\$ 2.175.200,00	
(VALOR À VISTA - BENFEITORIAS) / AREA			R\$ 7.022,89	
FATOR SOLO / SITUAÇÃO = Paradigma ÷ Comparativo =			0,92	
FATOR HÍDRICO			1,00	
FATOR TOPOGRAFIA			1,00	
VALOR HOMOGENEIZADO POR HECTARE			R\$ 6.453,47	

ELEMENTO COMPARATIVO 6				
FONTE:	Farol das Casas Imob. Tel.: (85) 99634-5718			
ENDEREÇO:	Rodovia Ce 163			
PREÇO	R\$ 1.786.000,00	ÁREA DA GLEBA	203,56	
SOLO/SITUAÇÃO	%AREA	CLASSE DE SOLO	SITUAÇÃO	FATOR
II e, s	100	0,740	1,00	0,740
VI e, s / Asfalto				0,000
VII e				0,000
FATOR SOLO/SITUAÇÃO				0,740
BENFEITORIAS				VALOR
Benfeitorias de uso rural				
				R\$ -
				R\$ -
				R\$ -
BENFEITORIAS				R\$ -
TRATAMENTO POR FATORES				
VALOR POR Ha ANTES DO TRATAMENTO			8.773,83	
FATOR FONTE		0,80	R\$ 1.428.800,00	
(VALOR À VISTA - BENFEITORIAS) / AREA			R\$ 7.019,06	
FATOR SOLO / SITUAÇÃO = Paradigma ÷ Comparativo =			0,92	
FATOR HÍDRICO			1,00	
FATOR TOPOGRAFIA			1,00	
VALOR HOMOGENEIZADO POR HECTARE			R\$ 6.449,95	

ELEMENTO COMPARATIVO 7				
FONTE:	Farol das Casas Imob. Tel.: (85) 99634-5718			
ENDEREÇO:	Rodovia Ce 163			
PREÇO	R\$ 545.000,00	ÁREA DA GLEBA	61,95	
SOLO/SITUAÇÃO	% AREA	CLASSE DE SOLO	SITUAÇÃO	FATOR
II e, s	100	0,740	1,00	0,740
VI e, s / Asfalto				0,000
VII e				0,000
FATOR SOLO/SITUAÇÃO				0,740
BENFEITORIAS	BUILT AREA	VALUE PER M ²	DEPRECIATION	VALOR
Benfeitorias de uso rural				
				R\$ -
				R\$ -
				R\$ -
BENFEITORIAS				R\$ -
TRATAMENTO POR FATORES				
VALOR POR Ha ANTES DO TRATAMENTO			8.797,42	
FATOR FONTE		0,80	R\$ 436.000,00	
(VALOR À VISTA - BENFEITORIAS) / AREA			R\$ 7.037,93	
FATOR SOLO / SITUAÇÃO = Paradigma ÷ Comparativo =			0,92	
FATOR HÍDRICO			1,00	
FATOR TOPOGRAFIA			1,00	
VALOR HOMOGENEIZADO POR HECTARE			R\$ 6.467,29	

ELEMENTO COMPARATIVO 8				
FONTE:	Farol das Casas Imob. Tel.: (85) 99634-5718			
ENDEREÇO:	Rodovia Ce 163			
PREÇO	R\$ 3.230.000,00	ÁREA DA GLEBA	367,89	
SOLO/SITUAÇÃO	% AREA	CLASSE DE SOLO	SITUAÇÃO	FATOR
II e, s	100	0,740	1,00	0,740
VI e, s / Asfalto				0,000
VII e				0,000
FATOR SOLO/SITUAÇÃO				0,740
BENFEITORIAS	BUILT AREA	VALUE PER M ²	DEPRECIATION	VALOR
Benfeitorias de uso rural				
				#VALOR!
				R\$ -
				R\$ -
BENFEITORIAS				R\$ -
TRATAMENTO POR FATORES				
VALOR POR Ha ANTES DO TRATAMENTO			8.779,80	
FATOR FONTE		0,80	R\$ 2.584.000,00	
(VALOR À VISTA - BENFEITORIAS) / AREA			R\$ 7.023,84	
FATOR SOLO / SITUAÇÃO = Paradigma ÷ Comparativo =			0,92	
FATOR HÍDRICO			1,05	
FATOR TOPOGRAFIA			1,00	
VALOR HOMOGENEIZADO POR HECTARE			R\$ 6.805,53	



> ANEXO III
> TRATAMENTO POR
FATORES

Homogeneização dos Valores Unitários – Gleba

Os Valores Unitários Homogeneizados constantes nas tabelas abaixo foram homogeneizados por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor Unitário Homogeneizado} = \text{Valor Unitário} \times \text{Fator Final}$$

Limites do Índice Agrônômico			
Grau	Limites	Limite Inferior	Limite Superior
I	+ ou - 50%	0,340	1,020
II	+ ou - 20%	0,544	0,816
III			

Elementos dentro do Intervalo do Índice Agrônômico				
Elemento	Valor por Hectare (R\$/ha)	Area (ha)	Fator Agrônômico	Tipo
1	7.949,62	596,00	0,74	Oferta
2	-571,36	940,00	0,740	Oferta
3	4.931,51	365,00	0,68	Oferta
4	8.421,05	100,00	0,65	Oferta
5	6.453,47	309,73	0,740	Oferta
6	6.449,95	203,56	0,740	Oferta
7	6.467,29	61,95	0,740	Oferta
8	6.805,53	367,89	0,740	Oferta

Análise Estatística da Amostra

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm t_c (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

- tc: Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras – 1) conforme tabela da Distribuição t de Student
- σ : Desvio-padrão da amostra
- n: Número de elementos da Amostra

Resumo da Análise Estatística			
Estatísticas	Símbolo	Valor	Unidade
Média	\bar{X}	5.863,38	R\$/ha
Desvio-padrão	δ	2.805,94	R\$/ha
Análise de Variância	δ^2	7.873.286,50	R\$/ha
Número de Elementos	n	7,00	unidades
Graus de Liberdade	gl	6,00	unidades
Hipótese de Student	t (90%)	1,44	adimensional
Critério de Chauvenet	d/s crit.	1,73	adimensional
Amplitude	Amp	1.649,27	R\$/ha

Intervalo de Confiança de Student			
Limites	Média	Amplitude	Intervalo de Confiança
Inferior	R\$ 5.863,38	-1.649,27	R\$ 4.214,11
Superior	R\$ 5.863,38	1.649,27	R\$ 7.512,65

> ANEXO IV

> ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-3: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 3: Imóveis Rurais, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Tabela 2 Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Item	Especificações das avaliações de mercado efetivamente utilizados	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	Pt	Condição	Pt	Condição	Pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	> 3(K+1) e no mínimo 5	X 18	> 5	9		
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	X 15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	X 0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	X 3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	X 3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	X 16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	X 12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	X 1		
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2				
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4	Roteiro de acesso ou croqui de localização	X 2		
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4				
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2				

PONTUAÇÃO 70
FUNDAMENTAÇÃO GRAU II

Tabela 1 Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação			
	Grau		
I II III	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

Grau de Precisão

Tabela 3 Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<30%	30% - 50%	> 50%

Precisão Grau III

Grau de Precisão
56,26%

> ANEXO V

> DOCUMENTOS

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 3º OFÍCIO Comarca de Pacajus - Ceará Rua Cônego Eduardo Ararpe, 622 Fone/Fax: (085) 348.0398 Ana Cláudia Silva do Amaral Carlos - Titular Francisilva Carneiro Naronha - Substituta Oficial José Arlen Gomes da Silva - Escrevente Autorizado		MATRICULA	000.442
		DATA	31.10.2006
		RUBRICA	FOLHA: 01
REGISTRO GERAL			
<p>IMÓVEL: Uma propriedade situada nesta cidade de Pacajus, na margem esquerda do Km 52 da Rodovia BR-116, sentido Pacajus/Chorozinho, de medidas irregulares, denominada de Fazenda Tabajara, medindo e extremado; ao POENTE (frente), partindo do ponto 01 ao ponto 02, 1.064,00m com a Rodovia BR-116; do ponto 02 ao ponto 03, 500m com terras de Sucos do Brasil S/A, antes Bali Participação e Representação Ltda; do ponto 03 ao 04, 2.185,00m com terras de Sucos do Brasil S/A, antes Bali Participação e Representação Ltda; do ponto 04 ao 05, 500m com terras de Sucos do Brasil S/A, antes Bali Participação e Representação Ltda; do ponto 05 ao 06, 2.431,00m com a Rodovia BR-116; ao SUL (lado esquerdo), do ponto 06 ao 07, 2.200,00m com terras de Péricles Chaves, do ponto 07 ao 08, 1.665,00m ainda com terreno de Péricles Chaves, do ponto 08 ao 09, 815,00m com terras de Valdevino Alves Pereira e 1.290,00m com terras de Adauto Batista de Carvalho; ao NASCENTE (fundos), partindo do ponto 09 ao 10, 3.060,00m com terras de João de Souza Falcão, terras de Afonso de Souza Falcão e com terras da Imobiliária Realeza; partindo do ponto 10 ao 11, 1.210,00m com terras de Josias Pereira de Azevedo; partindo do ponto 11 ao 12, 1.095,00m com terras da Imobiliária José Adriano Falcão; e, ao NORTE (lado direito), partindo do ponto 12 ao 01, 1.745,00m com terras da Imobiliária Realeza e terras de José Abel Filho e 2.940,00m com terras de Josias Pereira de Azevedo, perfazendo uma área total de 2.255,44ha, contendo em dita propriedade as seguintes benfeitorias: aproximadamente 2.300 hectares de terras (casco) sendo 608ha de cajueiros com 7/8 anos; 288ha de cajueiros com 5/6 anos; 620ha de cajueiros com 4/5 anos; 440ha de cajueiros com 3 anos; 33ha de goiabeiras com mais de 6 anos; 77ha de goiabeiras com 4 anos; 340ha de matas; 01 açude São José com capacidade de 2.054,00m³, constando de uma barragem de terras de 250m de comprimento; 01 escola em alvenaria, piso de cimento, cobertura de telha amianto, 06 salas de aulas, sanitários, sala de diretoria; 01 maternidade, alvenaria, piso de taco, mosaico e cerâmica, cobertura de telhas, com banheiros, cozinhas e salas médicas.</p> <p>PROPRIETÁRIO: MF PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.213.534/0001-45, com sede em Pacajus/CE., Km 56, s/nº - nascente - Zona Rural.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R-04 da Matrícula 000.196, do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pacajus/CE.</p>			
<p>R-01/000.442 - em 31 de outubro de 2006 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia de nº 26.356, datado de 27 de outubro de 2006, devidamente assinado em 03 (três) vias, uma das vias arquivadas neste Cartório, a proprietária acima qualificada alienou fiduciariamente conforme Lei nº 9.515/97 e 10.931/2004 o imóvel objeto da presente matrícula ao BANCO INDUSVAL S/A, com sede na Rua Boa Vista, 356, 7º andar - São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.024.352/0001-74, pelo valor da garantia fiduciária de R\$ 5.000.000,00 (Cinco Milhões de Reais), com vencimento em 27 de outubro de 2008, em favor da INDUSTRIAL E COMERCIAL JANDAIA LTDA, com sede na rodovia BR 116, s/nº, Km 53, Bloco A - Pacajus/CE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.928.885/0001-44, tendo como índice de atualização: CDI. Taxa de juros: 1,20% ao mês, constando do contrato cláusulas e condições.</p>			
<p>Av-02/000.442 em 31 de outubro de 2006 - AVERBAÇÕES DE CERTIDÕES - Procedeu-se esta averbação para constar que relativamente ao R-01 desta matrícula, foram apresentados e ficam arquivados os seguintes documentos: Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Estaduais; Certidão Negativa de Débitos do INSS; Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, todas em nome da MF Participação e Representação Ltda, devidamente válidas; e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIRC - emissão 2003/2004/2005, devidamente pago.</p>			
<p>Av-03/000.442 - em 08 de junho de 2007 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Procedeu-se a esta averbação para constar que conforme autorização do credor, apresentada e arquivada neste cartório, fica cancelada a alienação fiduciária referida no R-01, desta matrícula.</p>			
<p>R-04/000.442 - em 08 de junho de 2007 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pela Cédula de Crédito Bancário de nº CCB372/07, datada de 23 de maio de 2007, devidamente assinado em 03 (três vias), uma das vias arquivadas neste cartório, a proprietária acima qualificada alienou fiduciariamente, conforme Lei nº 4.728/65 e Lei nº 10.931/04, o imóvel objeto da presente matrícula para o Banco UBS Pactual S.A., instituição financeira, com sede na Praia do Botafogo, n.º 501, 5º e 6º andares - Rio de Janeiro/RJ, inscrito no CNPJ/MF nº 30.306.294/0001-45, pelo valor da garantia fiduciária de R\$ 7.081.929,49 (sete milhões e oitenta e um mil novecentos e vinte e nove reais e quarenta</p>			

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 3º OFÍCIO Comércio de Pacajus - Ceará Rua Córrego Eduardo Aarão, 922 Fone/Fax: (085) 348.0296 Ana Cláudia Silva do Amaral Carlos - Tabelião Francisca Carneiro Noronha - Substituta Oficial José Arlen Gomes da Silva - Escrevente Autorizada		MATRICULA	000.442
		RUBRICA:	FOLHA: 01v
REGISTRO GERAL			
<p>e nove centavos), em favor da emitente INDUSTRIAL E COMERCIAL JANDAIA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.928.885/0001-44, tudo conforme se verifica no livro 3-Auxiliar nº 000.036, deste Cartório.</p> <p>Av-05/000.442 - em 08 de junho de 2007 - AVERBAÇÕES DE CERTIDÕES - Procedeu-se esta averbação para constar que relativamente ao R-04 desta matrícula, foram apresentados e ficam arquivados os seguintes documentos: Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Estaduais; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros; Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, todas em nome da MF Participação e Representação Ltda, devidamente válidas; e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIRC - emissão 2003/2004/2005, devidamente pago.</p> <p>Av-06/000.442 - em 17 de abril de 2008 - ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Procedeu-se esta averbação para constar que relativamente ao R-04 desta matrícula, foi apresentado e fica arquivado o primeiro (1º) aditamento a referida cédula onde o emitente, com a anuência do Banco UBS Pactual S.A., acordaram em incluir a empresa Sucos do Brasil S/A como garantidor 1, bem como alteraram as cláusulas 5.1; 5.2; 5.3; 5.3.1; 5.8; 5.9 e 5.10.</p> <p>Av-07/000.442 - em 29 de abril de 2008 - REVOGAÇÃO E SUBSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Conforme Instrumento de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças nº 001/08, datado de 18 de abril de 2008, revoga expressamente e substitui o gravame de alienação (R-04), de acordo com a Cédula de Crédito Bancário nº CCB372/07, emitida em 23 de maio de 2007, por Industrial e Comercial Jandaia Ltda.</p> <p>R-08/000.442 - em 29 de abril de 2008 - Pela Cédula de Crédito Bancário nº CCB099/08, datada de 18 de abril de 2008, no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), devidamente assinada em 03 (três) vias, e Instrumento de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças nº 001/08, datado de 18 de abril de 2008, devidamente assinado em 04 (quatro) vias, uma das vias arquivada neste cartório, a proprietária acima qualificada alienou fiduciariamente, conforme Lei nº 4.728/65 e Lei nº 10.931/04, o imóvel objeto da presente matrícula para o Banco UBS Pactual S.A., instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Rio de Janeiro/RJ, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, pelo valor da garantia de R\$ 5.380.000,00 (cinco milhões e trezentos e oitenta mil reais), em favor da emitente Sucos do Brasil S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.919.420/0001-90, tudo conforme se verifica no Livro 03 - Auxiliar nº 000.043, deste Cartório.</p> <p>R-09/000.442 - em 29 de abril de 2008 - Pela Cédula de Crédito Bancário nº CCB100/08, datada de 18 de abril de 2008, no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), devidamente assinada em 03 (três) vias, e Instrumento de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças nº 001/08, datado de 18 de abril de 2008, devidamente assinado em 04 (quatro) vias, uma das vias arquivada neste cartório, a proprietária acima qualificada alienou fiduciariamente, conforme Lei nº 4.728/65 e Lei nº 10.931/04, o imóvel objeto da presente matrícula para o Banco UBS Pactual S.A., instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Rio de Janeiro/RJ, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, pelo valor da garantia de R\$ 5.380.000,00 (cinco milhões e trezentos e oitenta mil reais), em favor da emitente Sucos do Brasil S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.919.420/0001-90, tudo conforme se verifica no Livro 03 - Auxiliar nº 000.044, deste Cartório.</p> <p>R-10/000.442 - em 29 de abril de 2008 - Pela Cédula de Crédito Bancário nº CCB101/08, datada de 18 de abril de 2008, no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), devidamente assinada em 03 (três) vias, e Instrumento de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças nº 001/08, datado de 18 de abril de 2008, devidamente assinado em 04 (quatro) vias, uma das vias arquivada neste cartório, a proprietária acima qualificada alienou fiduciariamente, conforme Lei nº 4.728/65 e Lei nº 10.931/04, o imóvel objeto da presente matrícula para o Banco UBS Pactual S.A., instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Rio de Janeiro/RJ, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, pelo valor da garantia de R\$ 5.380.000,00 (cinco milhões e trezentos e oitenta mil reais), em favor da emitente Sucos do Brasil S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.919.420/0001-90, tudo conforme se verifica no Livro 03 - Auxiliar nº 000.045, deste Cartório.</p>			

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 3º OFÍCIO Comarca de Pacajus - Ceará Rua Cônego Eduardo Araújo, 822 Fone/Fax: (085) 348.0396 Ana Cláudia Silva do Amaral Carlos - Tabela Francisilva Carneiro Noronha - Substituta Oficial José Arlen Gomes de Silva - Escrivente Autorizado		MATRICULA	000.442
			REGISTRO GERAL
		RUBRICA:	FOLHA: 02

R-11/000.442 – em 29 de abril de 2008 – Pela Cédula de Crédito Bancário nº CCB102/08, datada de 18 de abril de 2008, no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), devidamente assinada em 03 (três) vias, e Instrumento de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças nº 001/08, datado de 18 de abril de 2008, devidamente assinado em 04 (quatro) vias, uma das vias arquivada neste cartório, a proprietária acima qualificada alienou fiduciariamente, conforme Lei nº 4.728/65 e Lei nº 10.931/04, o imóvel objeto da presente matrícula para o Banco UBS Pactual S.A., instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Rio de Janeiro/RJ, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, pelo valor da garantia de R\$ 5.380.000,00 (cinco milhões e trezentos e oitenta mil reais), em favor da emitente Sucos do Brasil S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.919.420/0001-90, tudo conforme se verifica no Livro 03 – Auxiliar nº 000.046, deste Cartório.

Av-12/000.442 – em 29 de abril de 2008 – **AVERBAÇÃO DE CERTIDÕES** - Procede-se esta averbação para constar que relativamente aos R-08 a R-11 desta matrícula, foram apresentados e ficam arquivados os seguintes documentos: Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Estaduais; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros; Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, todas em nome da MF Participação e Representação Ltda, devidamente válidas; e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIRC - emissão 2003/2004/2005, devidamente pago.

Av-13/000.442 – em 28 de maio de 2009 – **CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Procede-se a esta averbação para constar que conforme Termo de Quitação do credor datado de 21 de maio de 2009, apresentado e arquivado neste cartório, ficam canceladas as alienações fiduciárias referidas no R-08, R-09, R-10 e R-11, desta matrícula.

R-14/000.442 – em 28 de maio de 2009 – Pelo Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, datado de 21 de maio de 2009, no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), devidamente assinada em 03 (três) vias, e Cédula de Crédito Bancário nº 096/09, datada de 21 de maio de 2009, devidamente assinada em 02 (duas) vias, uma das vias arquivada neste cartório, a proprietária acima qualificada alienou fiduciariamente, conforme Lei nº 9.514/97, Lei nº 10.931/04 e artigos 1.359 e 1.360 do Código Civil, o imóvel objeto da presente matrícula para o BANCO SCHAHIN S.A., Instituição Financeira integrada do Sistema Financeiro Nacional, com sede na cidade de São Paulo/SP, à Rua Vergueiro, nº 2.009, 2º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 50.585.090/0001-06, pelo valor da garantia de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), com vencimento final para 19.05.2015, em favor da emitente Sucos do Brasil S.A., com sede na cidade de Pacajus/CE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.919.420/0001-90, tudo conforme se verifica no Livro 03 – Auxiliar sob o nº 000.053, deste Cartório.

Av-15/000.442 – em 28 de maio de 2009 – **AVERBAÇÃO DE CERTIDÕES** - Procede-se esta averbação para constar que relativamente ao R-14 desta matrícula, foram apresentados e ficam arquivados os seguintes documentos: Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Estaduais; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros; Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, todas em nome da MF Participação e Representação Ltda, devidamente válidas; e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIRC - emissão 2003/2004/2005, devidamente pago.

R-16/000.442 – em 29 de junho de 2009 – Pelo Primeiro Aditivo ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, datado de 05 de junho de 2009, no valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), devidamente assinada em 03 (três) vias, uma das vias arquivada neste cartório, as partes mencionadas no R-04 da presente matrícula, celebraram o referido Aditivo para fins de acréscimo de nova Cédula de Crédito Bancário nº 121/09 (Nova Operação Garantida), sem prejuízo de garantia outorgada à Cédula de Crédito Bancário nº 096/09.

Av-17/000.442 – em 29 de junho de 2009 – **AVERBAÇÃO** - Procede-se a esta averbação para constar que encontra-se registrada sob o nº 000.055, do livro L-03 (Auxiliar) a Cédula de Crédito Bancário nº 121/09 e Anexo

REGISTRO DE IMOVEIS DO 3º OFÍCIO Comarca de Pacajua - Ceará Rua Cônego Eduardo Araújo - 222 Fone/Fax: (085) 348.0396 Ana Cláudia Silva do Amaral Carlos - Titular Francisca Carneiro Noronha - Substitua Oficial José Arlen Gomes da Silva - Escrevente Autorizado		MATRICULA	000.442
		REGISTRO GERAL	
		RUBRICA:	FOLHA: 02v

01, 02, 03, 04 e 05, datados de 05 de junho de 2009, no valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), com vencimento final para 19.06.2015.

Av-18/000.442 – em 29 de junho de 2009 – **AVERBAÇÃO DE CERTIDÕES** – Procedeu-se a esta averbação para constar que relativamente ao R-16 e Av-17, desta matrícula, foram apresentadas e ficam arquivadas as mesmas certidões mencionadas no Av-15, desta matrícula, todas devidamente válidas.

Av-19/000.442 – em 15 de dezembro de 2009 – **ERRO EVIDENTE** – Procedeu-se a esta averbação para corrigir o R-16 da presente matrícula para que onde conste ... as partes mencionadas no R-04 ... passe por certo ... as partes mencionadas no R-14 ... conforme faculta o art. 213, I, "a" da LRP.

R-20/000.442 – em 04 de agosto de 2011 – **CESSÃO DO CREDOR FIDUCIÁRIO** – Conforme Instrumento Particular de Termo de Ratificação de Endosso de Cédula de Crédito Bancário via CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, e Cessão de Garantia Fiduciária do Imóvel, datado de 10/01/2011 o credor fiduciário BANCO SCHAHIN S/A, já qualificado, CEDEU à posição de credora fiduciária objeto do R-14 desta matrícula, para a QT FUNDO DE INVESTIMENTOS RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO, inscrito no CNPJ nº 09.613.226/0001-32, fundo de investimento com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Rua Presidente Wilson, nº 231, 11º andar, 13º e 17º andares (parte), conforme endosso da Cédula de Crédito Bancária nº 096/09, emitida em 21/05/2009, pela SUCOS DO BRASIL S.A, já qualificada, garantida pelo fiduciante MF PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA, já qualificada, com valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sendo a forma de pagamento do valor principal em 20 parcelas mensais e consecutivas com o primeiro vencimento em 19/10/2013 no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e a forma de pagamento dos encargos em 72 parcelas mensais e consecutivas com o primeiro vencimento em 19/06/2009, encargos pós fixados remuneração básica/índice de preços: CDI – taxa over extra grupo/Cetip, 140%, contando nos títulos demais termos e outras condições. Eu, José Arlen Gomes da Silva (Escrevente Autorizado).

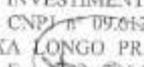
R-21/000.442 – em 04 de agosto de 2011 – **CESSÃO DO CREDOR FIDUCIÁRIO** – Conforme Instrumento Particular de Termo de Ratificação de Endosso de Cédula de Crédito Bancário via CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, e Cessão de Garantia Fiduciária do Imóvel, datado de 10/01/2011 o credor fiduciário BANCO SCHAHIN S/A, já qualificado, CEDEU à posição de credora fiduciária objeto do R-16 desta matrícula, para a QT FUNDO DE INVESTIMENTOS RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO, inscrito no CNPJ nº 09.613.226/0001-32, fundo de investimento com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Rua Presidente Wilson, nº 231, 11º andar, 13º e 17º andares (parte), conforme endosso da Cédula de Crédito Bancária nº 121/09, emitida e aditada em 05/06/2009 pela SUCOS DO BRASIL S.A, já qualificada, garantida pelo fiduciante MF PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA, já qualificada, com valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sendo a forma de pagamento do valor principal em 20 parcelas mensais e consecutivas com o primeiro vencimento em 19/11/2013 no valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), e a forma de pagamento dos encargos em 72 parcelas mensais e consecutivas com o primeiro vencimento em 19/07/2009, encargos pós fixados, remuneração básica/índice de preços: CDI – taxa over extra grupo/Cetip, 140%, contando nos títulos demais termos e outras condições. Eu, José Arlen Gomes da Silva (Escrevente Autorizado).

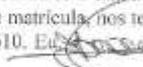
Av-22/000.442 – em 01 de abril de 2013 – **INALIENABILIDADE** – Conforme Ofício nº 126/2013, emitido em 08/03/2013, pela 26ª Vara Cível de Fortaleza/CE, assinado pelo Dr. Raimundo Nonato Silva Santos, Juiz de Direito da citada Vara Judicial, recebido por esta Serventia em 15/03/2013, arquivado sob o nº 0006, procede-se a esta averbação para constar que foi determinada a INALIENABILIDADE do imóvel desta matrícula. Eu, José Arlen Gomes da Silva (Escrevente Autorizado).

Av-23/000.442 – em 05 de julho de 2013 – **ERRO EVIDENTE** – Procedeu-se a esta averbação para constar que a determinação judicial objeto da Av-22 supra, foi exarada do processo nº 422768-58.2010 da 26ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza/CE. Eu, José Arlen Gomes da Silva (Escrevente Autorizado).

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 3º OFÍCIO Comarca de Picos - Ceará Rua Córrego Eduardo Araújo, 922 Fone/Fax: (095) 3349.0398-3348-4194 Ana Cláudia Silva do Amaral Carlos - Tabelião Francivalva Carneiro Noronha - Substituta Oficial Pedro Henrique Ventura Lima - Escrivão Autorizado	REGISTRO DE IMÓVEIS	000.442
	AMARAL CARLOS	REGISTRO GERAL
	RUBRICA	FOLHA: 03

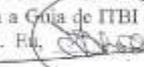
Av-24/000.442 - em 09 de dezembro de 2014 - **CANCELAMENTO** - Conforme Carta Precatória datada de 21/11/2014, emitida pela 26ª Vara Cível de Fortaleza, exarada do Processo nº 0852113-62.2014.8.06.0001, de Embargos de Terceiros, assinada pelo Dr. Antonio Teixeira de Sousa, Juiz de Direito da citada Vara, nos termos da sentença datada de 29/09/2014, com **ANTECIPAÇÃO DE TUTELA**, cancelo a inalienabilidade da Av-22 e consequentemente Av-23 desta matrícula. R.  Francivalva Carneiro Noronha (Substituta da Oficiala).

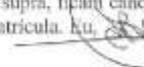
Av-25/000.442 - em 02 de fevereiro de 2015 - **MUDANÇA DA RAZÃO SOCIAL** - Conforme requerimento datado de 20/01/2015, e cópia autenticada da Ata da Assembleia de Cotista realizada em 08/11/2013, registrado no RTD do 5º Ofício de São Paulo Capital sendo microfilmado sob o nº 0001410883, devidamente registrada na CVM - Comissão de Valores Mobiliários, apresentados e arquivados nesta Serventia, procede-se a esta averbação para constar que o credor fiduciário QT FUNDO DE INVESTIMENTOS RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO, inscrito no CNPJ nº 09.613.226/0001/32, passou a denominar-se PIATÁ FUNDO DE INVESTIMENTOS RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO, inscrito no CNPJ nº 09.613.226/0001/33. R.  Francivalva Carneiro Noronha (Substituta da Oficiala).

Av-26/000.442 - em 24 de fevereiro de 2015 - **INTIMAÇÃO** - Nos Termos do requerimento datado de 23/01/2015, emitido pela credora fiduciária, apresentado e arquivado nesta Serventia, procede-se a esta averbação para constar que foi requerida a intimação da devedora/fiduciante do imóvel da presente matrícula, nos termos do parágrafo primeiro do art.26, da Lei 9514/97, registrada nesta Serventia sob o nº. 009610. R.  Francivalva Carneiro Noronha (Substituta da Oficiala).

Av-27/000.442 - em 20 de março de 2015 - **RETIFICAÇÃO DE ATO** - Conforme Instrumento Particular que deu origem a Av-06 desta matrícula, procede-se a esta averbação para retificar no citado ato, onde se lê: "revoga expressamente e substitui o gravame de alienação (R-04), de acordo com a Cédula de Crédito Bancário nº CCB372/07"; lê-se: "revoga expressamente o gravame de alienação fiduciária do R-04 desta matrícula, decorrente da Cédula de Crédito Bancário nº CCB372/07, em substituição pelas garantias objetos do Instrumento Particular". R.  Francivalva Carneiro Noronha (Substituta da Oficiala).

Av-28/000.442 - em 20 de março de 2015 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Conforme requerimento da credora fiduciária datado de 10/03/2015, apresentado e arquivado nesta Serventia, procede-se a esta averbação para constar que foi realizado o procedimento que determina o art. 26 da Lei nº 9.514/97, em face do(s) devedor(es) fiduciante(s) MF PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA, já qualificado, referente a dívida posicionada até 21/01/2015 de R\$ 64.590.870,76 (sessenta e quatro milhões, quinhentos e noventa mil, oitocentos e setenta reais, e setenta e seis centavos), sem que houvesse purgação da mora, ficando desta forma **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE RESOLÚVEL** do imóvel desta matrícula em nome da credora fiduciária PIATÁ FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO, já qualificada, devendo a mesma promover os leilões públicos disciplinados no art. 27 da Lei nº 9.514/97. R.  Francivalva Carneiro Noronha (Substituta da Oficiala).

Av-29/000.442 - em 20 de março de 2015 - **ITBI** - Procede-se a esta averbação para constar que relativamente a Av-28 supra, foi apresentada e arquivada nesta Serventia a Guia de ITBI nº 6412/2015, emitida em 10/03/2015, paga em 04/03/2015, através do DAM nº 1500530134. R.  Francivalva Carneiro Noronha (Substituta da Oficiala).

Av-30/000.442 - em 20 de março de 2015 - **CANCELAMENTO** - Em consequência da consolidação da propriedade resolúvel objeto da Av-28 supra, ficam cancelados os gravames em Alienação Fiduciária do R-14 e R-16, bem como a Av-26, todos desta matrícula. R.  Francivalva Carneiro Noronha (Substituta da Oficiala).



> PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pela Cliente e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação da Cliente de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. A CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pela Cliente, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pela Cliente.
7. A CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pela Cliente estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do CLIENTE.

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO DA AVALIAÇÃO

Uma propriedade situada na cidade de Pacajus, na margem esquerda do km-52 da Rodovia BR-116, sentido Pacajus/Chorozinho, de medidas irregulares, denominada de Fazenda Tabajara, medindo e extremado: Ao POENTE(frente), partindo do ponto 01 ao ponto 02, 1.064,00m com a Rodovia BR-116; do ponto 02 ao ponto 03, 500,00m com terras do Sucos do Brasil S.A., antes Bali Participação e Representação Ltda.; do ponto 03 ao 04, 2.185,00m , totalizando uma área de 1.200,00m² com terras do Sucos do Brasil S.A., antes Bali Participação e Representação Ltda., do ponto 05 ao 06, 2.431,00m com a Rodovia BR-116; ao SUL (lado esquerdo), do ponto 06 ao 07, 2.200,00m com terras de Péricles Chaves, do ponto 07 ao 08 1.665,00m ainda com terreno de Péricles Chaves, do ponto 08 ao 09, 815,00m com terras de Valdevino Alves Pereira e 1.290,00m com terras de Aduino Batista de carvalho, ao NASCENTE (fundos), partindo do ponto 09 ao 10, 3.060,00m com terras de João de Souza Falcão, terras de Afonso de Souza Falcão e com terras da Imobiliária Realeza; partindo do ponto 10 ao ponto 11, 1.210,00m com terras de Josias Pereira de Azevedo; partindo do ponto 11 ao 12, 1.095,00m com terras da Imobiliária José Adriano Falcão; e ao NORTE (lado direito), partindo do ponto 12 ao 01, 1.745,00m com terras da Imobiliária Realeza e terras de José Abel Filho e 2.940,00m com terras de Josias Pereira de Azevedo, perfazendo uma área total de 2.255,44ha, contendo em dita propriedade as seguintes benfeitorias: aproximadamente 2.300,00hectares de terras (casco) sendo 608ha de cajueiros de 7/8 anos; 288ha de cajueiros de 5/6 anos; 620ha de cajueiros de 4/5 anos; 440ha de cajueiros com 3 anos, 33ha de goiabeiras com mais de 6 anos; 77ha de goiabeiras com 4 anos; 340ha de matas; 01 açude São José com capacidade de 2.054m³, constando de uma barragem de terras de 250,00m de comprimento; 01 escola em alvenaria, piso de cimento, coberta de telha de amianto, 06 salas de aulas, sanitários, sala de diretoria; 01 maternidade, alvenaria, piso de taco, mosaico e cerâmica, coberta de telhas, com banheiros, cozinhas e salas médicas.

LOCALIZAÇÃO

PACAJUS-CE.

AVALIADOR
REGINALDO FERRARO DE OLIVEIRA

IDENTIDADE PROFISSIONAL
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI Nº 3.356-F

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

1. OBJETIVO DO TRABALHO:

A elaboração deste laudo tem por objetivo determinar o **valor de mercado** do imóvel Localizado no Município de Pacajus-Ce.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Uma propriedade situada na cidade de Pacajus, na margem esquerda do km-52 da Rodovia BR-116, sentido Pacajus/Chorozinho, de medidas irregulares, denominada de Fazenda Tabajara, medindo e extremado: Ao POENTE(frente), partindo do ponto 01 ao ponto 02, 1.064,00m com a Rodovia BR-116; do ponto 02 ao ponto 03, 500,00m com terras do Sucos do Brasil S.A., antes Bali Participação e Representação Ltda.; do ponto 03 ao 04, 2.185,00m , totalizando uma área de 1.200,00m² com terras do Sucos do Brasil S.A., antes Bali Participação e Representação Ltda., do ponto 05 ao 06, 2.431,00m com a Rodovia BR-116; ao SUL (lado esquerdo), do ponto 06 ao 07, 2.200,00m com terras de Péricles Chaves, do ponto 07 ao 08 1.665,00m ainda com terreno de Péricles Chaves, do ponto 08 ao 09, 815,00m com terras de Valdevino Alves Pereira e 1.290,00m com terras de Aauto Batista de carvalho, ao NASCENTE (fundos), partindo do ponto 09 ao 10, 3.060,00m com terras de João de Souza Falcão, terras de Afonso de Souza Falcão e com terras da Imobiliária Realeza; partindo do ponto 10 ao ponto 11, 1.210,00m com terras de Josias Pereira de Azevedo; partindo do ponto 11 ao 12, 1.095,00m com terras da Imobiliária José Adriano Falcão; e ao NORTE (lado direito), partindo do ponto 12 ao 01, 1.745,00m com terras da Imobiliária Realeza e terras de José Abel Filho e 2.940,00m com terras de Josias Pereira de Azevedo, perfazendo uma área total de 2.255,44ha, contendo em dita propriedade as seguintes benfeitorias: aproximadamente 2.300,00hectares de terras (casco) sendo 608ha de cajueiros de 7/8 anos; 288ha de cajueiros de 5/6 anos; 620ha de cajueiros de 4/5 anos; 440ha de cajueiros com 3 anos, 33ha de goiabeiras com mais de 6 anos; 77ha de goiabeiras com 4 anos; 340ha de matas; 01 açude São José com capacidade de 2.054m³, constando de uma barragem de terras de 250,00m de comprimento; 01 escola em alvenaria, piso

de cimento, cobertura de telha de amianto, 06 salas de aulas, sanitários, sala de diretoria; 01 maternidade, alvenaria, piso de taco, mosaico e cerâmica, cobertura de telhas, com banheiros, cozinhas e salas médicas.

3. SISTEMÁTICA DE TRABALHO:

Para desenvolvimento e detalhamento do presente trabalho de avaliação foram adotados os seguintes procedimentos:

- a) Vistoria do imóvel e da região geoeconômica, para conhecer sua localização e características, e serviços públicos urbanos existentes;
- b) Levantamentos das características dimensionais;
- c) Pesquisa de mercado para detectar valores de terrenos;
- d) Escolha e justificativa da metodologia de avaliação;
- e) Determinação do valor.

4. REGIÃO:

Trata-se de um terreno localizado na zona Rural do Município de Pacajus-CE, em uma área de Agricultura, Comercial e Industrial.

5. VALOR FINAL DO IMÓVEL:

R\$ 40.597.920,00 (QUARENTA MILHÕES QUINHENTOS E NOVENTA E SETE MIL NOVECENTOS E VINTE REAIS)

- Os cálculos e conclusões deste laudo referem-se ao mês de Fevereiro /2015
- A área do terreno foi informada pelo sr. **Celso Regis Francisco** Advogado com escritório **Avenida Juscelino Kubistchek, 50 - 11º andar | 04543-000 | São Paulo - SP | Brasil**, imóvel Registrado sob o nº 442 do 3º Ofício Registro de Imóveis da comarca de Pacajus - Ceará.

DATAS: Data da Vistoria: 02/01/2015;

Data do Laudo: 06/01/2015.

Horizonte, 06 de Fevereiro de 2015.

REGINALDO FERRARO DE OLIVEIRA
CRECI –CE Nº 3.356

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: **FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA PREVIDENCIÁRIO-
CRÉDITO PRIVADO**

IMÓVEL DO TIPO: Rural (lavouras de caju)
Área de terras: 2.255,44 ha ou 932,00 alq. paulistas

ENDEREÇO: “Fazenda Tabajara”
Rodovia BR-116- kms 53 / 57
Município de Pacajus - CE

CLIENTE: **SUCOS DO BRASIL S.A.**

DATA: Novembro / 2.011

n.º **11.11.19924 – (21) – L.B.R.**

INTRODUÇÃO

Por solicitação do FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA PREVIDENCIÁRIO – CRÉDITO PRIVAVADO, objetiva o presente Laudo avaliar o imóvel rural, denominado “Fazenda Tabajara”, Município de Pacajus, Estado do Ceará, de propriedade de quem de direito.

Por premissa o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios, desapropriações, pois a pesquisa sobre os títulos de posse ou domínio não foi realizada por não ser objeto e de responsabilidade dos avaliadores.

O valor aqui encontrado refere-se ao valor de mercado definido como o valor que um bem consegue obter em dinheiro nesta data, na hipótese das partes, vendedores e compradores estarem desejosos de vender e comprar, mas não compelidos, estando portanto o valor obtido vinculado às condições atuais de mercado.

A critério do solicitante também poderão ser fornecidos os valores de liquidez, tanto o valor para liquidação com ordem de venda, quanto o valor para liquidação forçada.

Com diferente conceito, estes valores pressupõem vendedores compelidos a vender em tempos mais escassos e compradores com interesse, mas não forçados a comprar.

O valor de mercado, objeto principal da avaliação, pressupõe que as partes, compradores e vendedores, estejam motivados, informados e assessorados, com perfeito conhecimento do valor justo do imóvel. A critério do solicitante poderá ser fornecido o valor de locação.

Também pressupõe a concessão de um tempo razoável para colocação no mercado através dos veículos convencionais como placas, anúncios e assessoramento de corretores especializados.

Os valores encontrados estão condicionados às bases do mercado específico atual de cada bem, dos materiais utilizados na sua construção e permanência do mesmo no estado que se encontra nesta data, podendo haver alteração de valores no futuro se as condições do imóvel ou do mercado se alterarem.

O presente trabalho foi elaborado através dos padrões ideais de rigorosidade, estabelecidos pelas **NBR 14653 – 1-2-3-4** e recomendações de associações de classe como **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.

A adoção de metodologia específica aplicada ao caso foi feita por decisão do nosso corpo técnico que após análise julgou ser a mais adequada e estará adiante justificada.

Finalmente, declaramos que a **DLR – Engenheiros Associados Ltda** não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados, bem como com os solicitantes, não tendo portanto interesse pessoal ou financeiro nos valores resultantes deste laudo.

Estabeleceu também que os resultados, em especial os valores e comentários, são considerados sigilosos sendo que informações ou cópias somente serão fornecidas com expressa autorização do solicitante.

Engenheiros Associados Ltda

RESULTADO

O resultado do presente trabalho, indicou os seguintes valores, cujos critérios e métodos adotados para obtenção do valor de mercado serão adiante apresentados:

VALOR DE MERCADO : R\$ 17.800.000,00

VALOR DE LIQUIDEZ : R\$ 8.900.000,00



SUBSÍDIOS UTILIZADOS**Documentação anexada:**

- Certidão da matrícula nº 442 do C.R.I. da Comarca de Pacajus-CE
- Levantamento planimétrico
- Imagens-satélites do local

Vistoria:

Durante o dia 24.10.2011, acompanhado pelo Sr. Irapuã, tel. 85-9928-7126 e pelo administrador, Sr. Francisco, tel. 85- 9123-1167, realizamos a visita na propriedade rural denominada Fazenda Tabajara, posicionada junto ao km 53 da Rodovia BR-116, nas imediações do perímetro urbano da cidade de Pacajus - CE.

Trata-se de uma área rural de grande porte, ocupada em sua maioria por plantios ordenados de cajueiros gigantes, apresentando idade bastante avançada (+ 70 anos) e baixa produtividade.

Junto ao referido plantio encontra-se encravada uma indústria de beneficiamento de caju denominada "Sucos Jandaia", também pertencente ao mesmo proprietário (excluída do presente estudo), com capacidade para processamento de ~250.000 kg / dia de polpa de caju.

Adequação:

Para fins avaliatórios consideramos a dimensão titulada de terras, equivalente a 2.255,44 ha.

Na ausência de um levantamento cadastral adequado, as proporções de uso do solo foram estimadas de acordo vistoria e imagem-satélite do local, além de dados gerais fornecidos pelo proprietário (nº de pés e espaçamento médio).

COMENTÁRIOS**O Local:**

Pacajus possui uma economia sustentada pela agricultura (principalmente o cultivo de caju) e por atividades industriais mais significativas no município vizinho de Horizonte.

Pela sua relativa proximidade do litoral (~60 km) o clima existente enquadra-se entre o semi-árido e sub-úmido.

As terras existentes inserem-se em relevos praticamente planos, possuindo texturas arenosas e profundidades adequadas ao plantio de espécies frutíferas.

A maioria dos cajueiros existentes são do tipo gigantes e possuem idades avançadas, proporcionando uma baixa produtividade regional da lavoura.

Dentro deste contexto destaca-se a Indústria de Sucos Jandaia que absorve grande parte da produção de caju da região circunvizinha.

O Imóvel:

Trata-se de uma gleba rural de grande porte, constituída em sua maioria, por plantações de cajueiros- gigantes antigos, contendo baixas produtividades em fase de declínio acentuado.

Como aspectos positivos, podemos destacar a proximidade da capital (~50 km), ampla frente para a Rodovia BR-116 (~4 km) e posicionamento quase lindeiro ao perímetro urbano de Pacajus.

Por todas estas características tem-se um sub-aproveitamento econômico das terras avaliandas.

*Engenheiros Associados Ltda***O Mercado:**

O declínio acentuado nas produtividades dos cajueiros da região tem determinado um carácter deficitário desta atividade.

A falta de lucratividade deste segmento vem desestimulando quaisquer investimentos na recuperação das lavouras, mediante a realização de podas e implantações de cajueiros-precoces enxertados.

Dentro deste contexto, as propriedades rurais da região são cotadas em média entre R\$ 5.000 / ha –R\$ 10.000 / ha, dependendo do porte, localização e benfeitorias existentes.

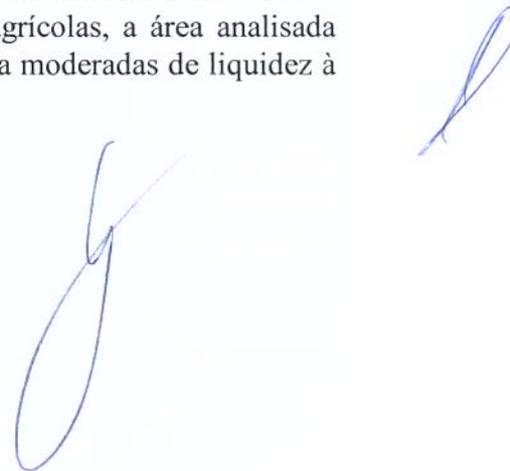
Perspectivas Futuras:

Observou-se junto a Rodovia BR-116 um crescimento nas atividades industriais e lançamentos de alguns empreendimentos imobiliários populares, como por exemplo, o Loteamento Nova Pacajus.

Tal fato deverá aumentar a demanda por glebas aptas ao parcelamento e voltadas para o asfalto.

Nesta condição cabe ressaltar que apenas uma pequena parcela do avaliando teria um enfoque imobiliário à curto prazo (em razão de sua grande extensão).

Por tudo exposto, levando-se em conta também o atual carácter deficitário de suas atividades agrícolas, a área analisada apresenta condições insatisfatórias a moderadas de liquidez à curto e médio prazo.



CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA REGIÃO



CONTEXTO DA REGIÃO

Localização: Pacajus dista cerca de 50 km ao sul da capital Fortaleza, possuindo fácil acesso da Rodovia BR-116. Os seus principais polos urbanos de referências são Itaitinga (30 km), é Alagoinhas (120 km), vindo a seguir Inhambupe (75 km) e Ribeira do Pompal (48 km).

A entrada da propriedade está posicionada a 09 km da pista Nova Soure – Cipó do km 217 da Rodovia BR-110 e 12 km do perímetro urbano de Nova Soure.

Características físicas: De acordo com o mapa de solos do Brasil elaborado pela EMBRAPA / IBGE (esc: 1:5.000.000), predominam na região associações de solos denominados Argilossolos – vermelho – amarelos distróficos e Neossolos quartzarênicos órticos.

A bacia hidrográfica na região é formada pelos Rios Acarape, Choró It e seus afluentes.

Engenheiros Associados Ltda

Situação / Acessibilidade: O imóvel avaliando posiciona-se junto aos kms 53 / 57 da pista interior – capital da rodovia BR-116. Confronta com a rotatória de acesso à cidade de Pacajus (km53). O trecho mencionado apresenta pista dupla de tráfego.

Principais coordenadas geográficas coletadas :

Ponto 01: Início divisa junto BR-116
(04° 11' 49" S)

(38° 28' 01" W)

Ponto 02: Final divisa junto BR-116

(04° 14' 17" S)

(38° 28' 51" W)

Ponto 03: Barragem do açude São Pedro

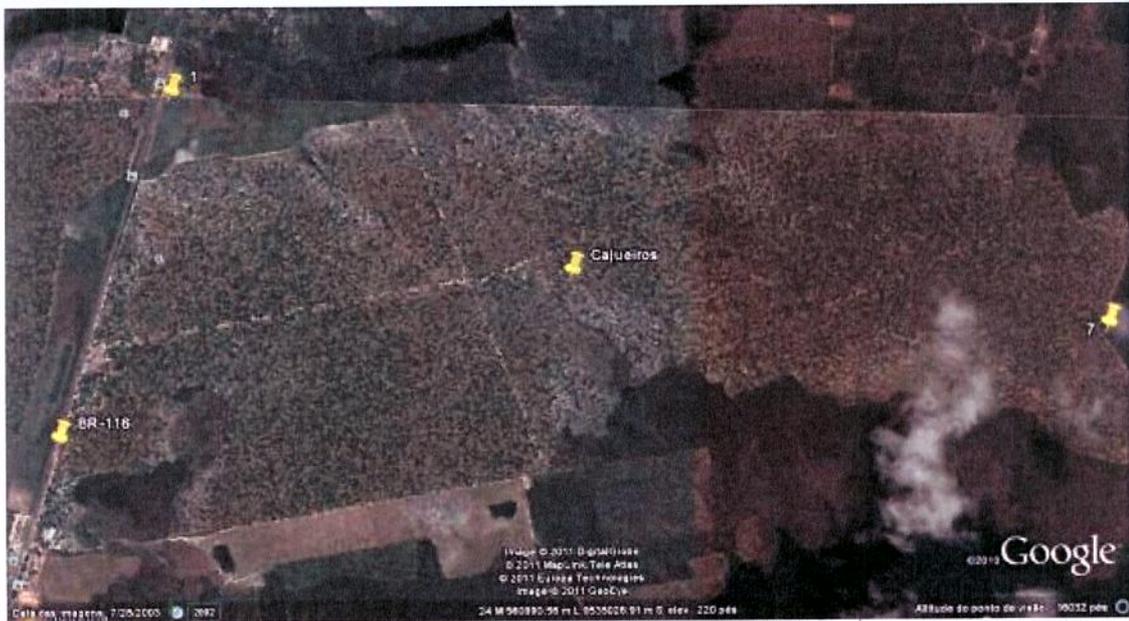
(04° 13' 16" S)

(38° 26' 54" W)

Ocupação Circunvizinha:

Nas imediações observam-se propriedades rurais de portes variáveis, contendo exploração econômica voltada ao cultivo do caju, ocupadas também por pastagens nativas e artificiais e lavouras de subsistência (mandioca, milho, feijão e hortaliças). De frente ao imóvel, junto a rodovia BR-116, presencia-se o Instituto Educacional Portal.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Handwritten signature

Handwritten signature

Engenheiros Associados Ltda



[Handwritten signature]

DESCRIÇÃO DAS TERRAS

Classificação: De acordo com o manual para classificação das terras para fins agrícolas (CESP / 1997), estima-se:

Tipo	Área (ha)	%
IV e V	1.689,01	74,89
VIII	566,43	25,11
Total	2.255,40	100,00

Classe IV - Terras cultiváveis com espécies anuais apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação.

Classe V - Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou (re)florestamento sem necessidade de práticas especiais de conservação.

Classe VIII - Terras impróprias para cultura, pastagem ou (re)florestamento podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água

Características físicas:

De um modo geral, os solos existentes são mecanizáveis e praticamente planos, possuindo baixa fertilidade natural, textura arenosa a excessivamente arenosa, profundos e alta capacidade de drenagem. Observa-se junto a divisa oeste um reservatório d'água de grande porte (açude São Pedro). A propriedade encontra-se segmentada a partir da Rodovia BR-116 por um curso d'água de pequeno porte.

Engenheiros Associados Ltda

Uso atual:

Tipo	Área (ha)	% (1)
Cajueiros gigantes (2)	1.237,62	54,87
Cajueiros anões precoces (3)	451,39	20,01
Reservas legais (4)	340,00	15,08
Preservações permanentes (5)	226,43	10,04
Total	2.255,44	100,00

- (1) Proporções aproximadas devido ausência de levantamento cadastral
- (2) Cultivos ordenados com mais de 70 anos de idade ; 55.000 pés (espaçamento ~15 m x 15m)
- (3) 6.000 pés / 06 a 08 anos; 14.000 pés / 12 anos; espaçamento 15 mx 15 m
- (4) Averbada na matrícula
- (5) Açude e margens de aguadas

Potencial produtivo da propriedade:

As terras locais, em função do clima e características arenosas, possuem aptidão para cultivos de frutas em geral, sendo em alguns casos, necessário a adoção de práticas de irrigações.

A propriedade conta com uma regular infra-estrutura de apoio à produção, tais como, estradas internas, açude e edificações.

Em se tratando de área próxima ao perímetro urbano e frontal à rodovia BR-116, tem-se expectativas de parcelamento do solo para fins comerciais, residenciais e /ou lazer.

Potencial de absorção da produção:

A confrontação com rodovia asfaltada facilita o escoamento da produção agropecuária até os centros urbanos da região.

A produção de frutas é totalmente absorvida pela própria agro-indústria encravada frontalmente ao imóvel (Sucos Jandaia).

DESCRIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

BLOCO N.º 01 – Sede

Gerais: Edificação erigida com estrutura de concreto e alvenaria de tijolos, contendo, cobertura em 02 águas de telhas de barro, piso cerâmico, paredes emaseadas ou revestidas com barra de azulejos e forro tipo laje.

Padrão de Acabamento – médio -inferior

Depreciação física / funcional : regular a boa / adequada (K = 0,70)

Idade Aparente – 20 anos

Área Total Construída – $80 \text{ m}^2 + 40 \text{ m}^2 = 120,00 \text{ m}^2$

BLOCO N.º 02 – Residências-colonos (02)

Gerais: Edificações erigidas com estrutura de concreto e alvenaria de tijolos, contendo cobertura em 02 águas de telhas de barro, piso cimentado, paredes emaseadas ou revestidas com barra de azulejos e forro tipo telha vã.

Padrão de Acabamento –proletário

Depreciação física / funcional : regular a boa / adequada (K = 0,70)

Idade Aparente – 20 anos

Área Total Construída – 160,00 m²

Engenheiros Associados Ltda

BLOCO N.º 03 – Galpão

Gerais: Edificação erigida em concreto e alvenaria de tijolos, contendo piso cimentado, cobertura em 02 águas de telhas de barro e pé direito ~3,50 m.

Padrão de Acabamento – Comum

Depreciação física / funcional : regular a boa / adequada (K = 0,70)

Idade Aparente – 20 anos

Área Construída – 160,00 m²

BLOCO N.º 04 – Barracão - refeitório

Gerais: Edificação erigida em concreto e fechamento parcial de alvenaria de tijolos, contendo piso cimentado, cobertura em 02 águas de telhas de barro e pé direito ~3,50 m.

Padrão de Acabamento – Médio

Depreciação física / funcional : regular a boa / adequada (K = 0,70)

Idade Aparente – 20 anos

Área Construída – 120,00 m²

Engenheiros Associados Ltda

BLOCO N.º 04 –Cozinha

Gerais: Edificação erigida em concreto e fechamento em alvenaria de tijolos, contendo piso cerâmico, cobertura em 02 águas de telhas de barro e pé direito ~3,50 m.

Padrão de Acabamento – Médio- inferior

Depreciação física / funcional : boa / adequada (K = 0,80)

Idade Aparente – 15 anos

Área Construída – 150,00 m²

BLOCO N.º 05 –Baías

Gerais: Edificação erigida em concreto e fechamento em alvenaria de tijolos, contendo piso cimentado, cobertura em 02 águas de telhas de barro e pé direito ~3,00 m.

Padrão de Acabamento – Comum

Depreciação física / funcional : regular a boa / adequada (K = 0,70)

Idade Aparente – 20 anos

Área Construída – 60,00 m²

Engenheiros Associados Ltda

BLOCO N.º 06 – Oficina

Gerais: Edificação erigida com fechamento parcial em alvenaria de tijolos, contendo piso cimentado, cobertura em 02 águas de telhas de barro e pé direito ~3,50 m.

Padrão de Acabamento – Comum

Depreciação física / funcional : regular a boa / adequada (K = 0,70)

Idade Aparente – 20 anos

Área Construída – 120,00 m²

BLOCO N.º 07 – Depósito -insumos

Gerais: Edificação erigida com estrutura e fechamento em alvenaria de blocos de concreto, contendo piso concretado, cobertura em 02 águas de telhas metálicas e pé direito ~5,00 m .

Padrão de Acabamento – Comum

Depreciação física / funcional : ótima a boa / adequada (K = 0,90)

Idade Aparente – 05 anos

Área Construída – 600,00 m²

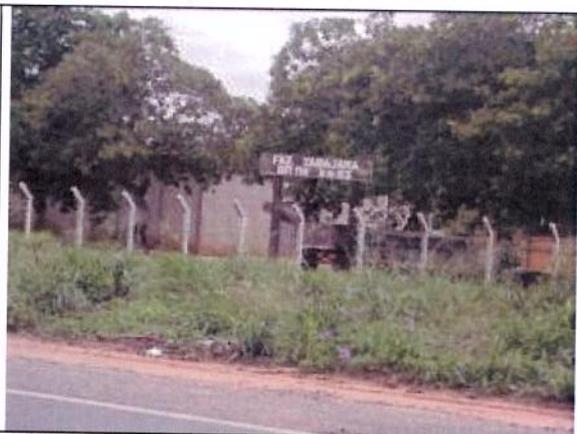
Demais benfeitorias :

Terreiro cimentado (50 m x 30 m), poço semi-artesiano.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**1- km 53 da BR-116 : trevo de entrada de Pacajus****2 – Visão frontal da gleba avalianda / cajueiros antigos****3 – Visão frontal da propriedade****4 –Frente para o km 54****5 – Outra visão frontal da propriedade****6 – BR-116 margeando o imóvel**



7 - Cajueiros junto a rodovia



8- Placa indicativa da Fazenda Tabajara



9- Logradouro de situação



10- Panorâmica frontal dos cultivos de caju



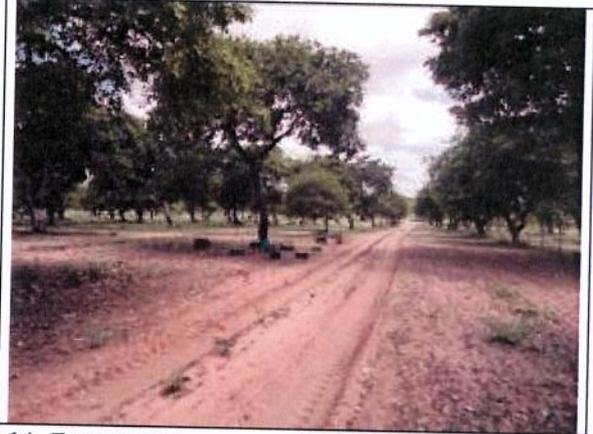
11 - Entrada da indústria de sucos encravada no imóvel avaliando



12 - Outro perfil da BR-116 com avaliando à esquerda



13 – Pomar cajueiros –precoce / 12 anos



14- Estrada interna a partir da sede



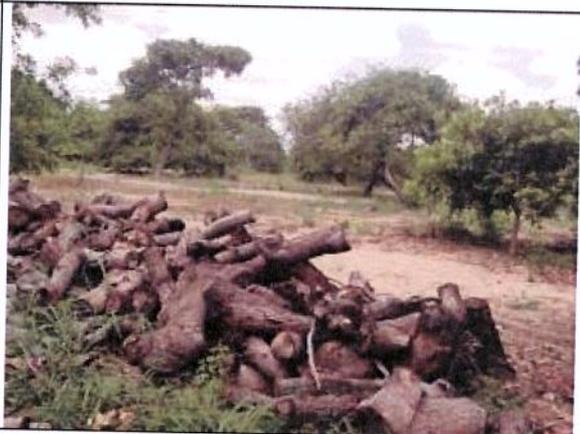
15- Plantio ordenado de caju gigantes (~15 m x 15 m)



16- Carreador de circulação



17 – Perfil de planta em produção



18- Restos de podas



19 - Interior das lavouras



20- Colheita dos frutos ao caírem no chão



21- Perfil do espaçamento entre linhas



22- Terras com fertilidade muito baixa apresentando falhas de ocupação



23- Fração do pomar em regime de podas



24- Cajueiros precoces com 12 anos de idade



25 – Início das reservas legais de matas



26 – Imediações do açude



27 – Barragem do açude



28- Açude São Pedro adentrando na propriedade



29 – Outra panorâmica do açude



30 – Açude com plantio de espécies precoces aos fundos



31- Pomar de plantas precoces com 06 anos de idade



32- Colheita do pomar com 06 anos



33 – Aspectos de talhão recentemente podado



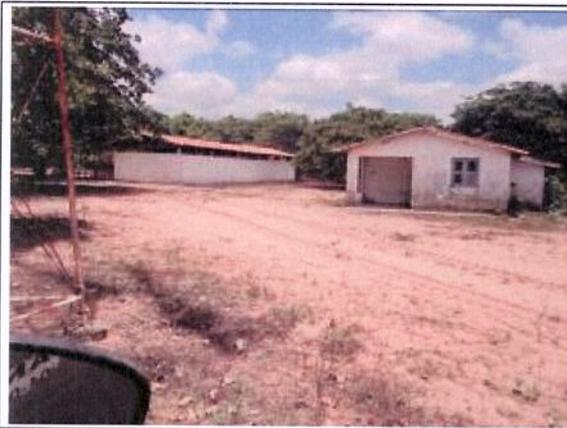
34- Cajueiros gigantes com ~70 anos de idade



35 – Divisa norte com aude aos fundos

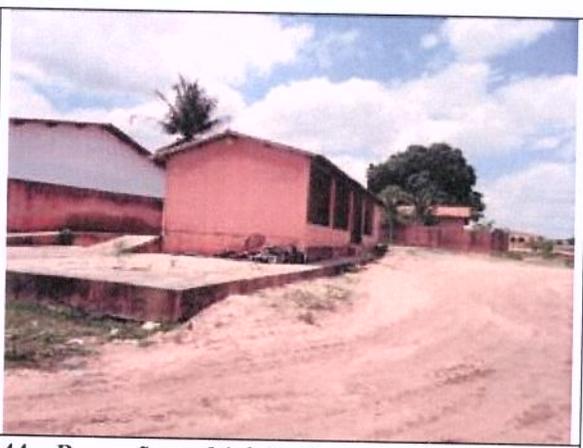


36- Divisa junto Faz. Flambel

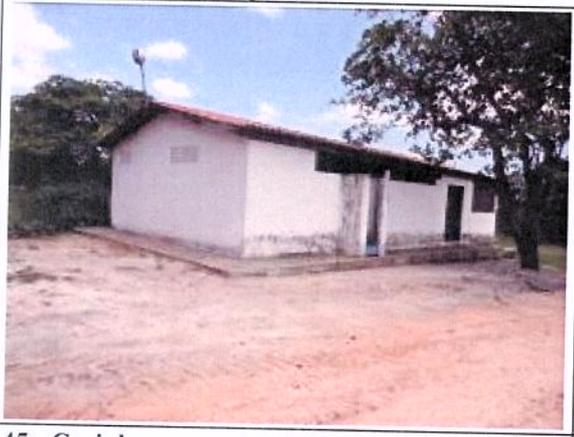
**37 – Residência-colono e barracão****38 – Cajueiros antigos com baixa produtividade****39- Alinhamento frontal junto a BR-116****40- Fração enquadrada como área de preservação permanente****41- Outro perfil das preservações permanentes****42 – Instalações da indústria de sucos encravada no imóvel avaliando**



43 - Pomar precoce junto a sede



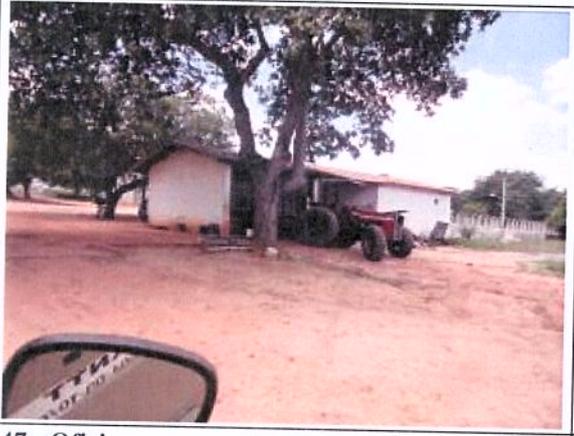
44 - Barracão -refeitório



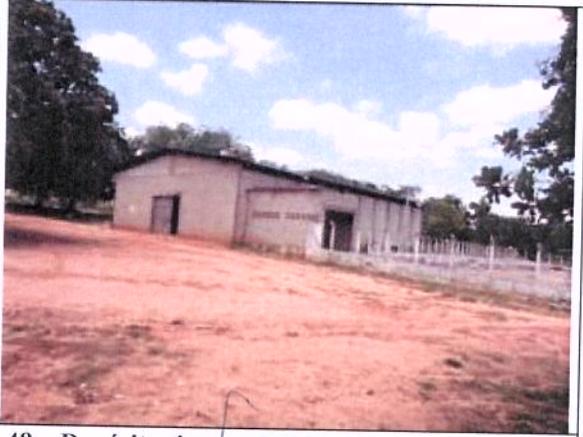
45 - Cozinha



46 - Baias



47 - Oficina



48 - Depósito -insumos



49 - Terreiro para secagem dos frutos



50- Casa-sede



51- Divisa lateral junto ao asfalto



52 - BR-116 defronte ao imóvel



53- Outra extremidade lateral no sentido da cidade de Pacajus

Engenheiros Associados Ltda

FICHAS DE PESQUISA DE MERCADO DE GLEBAS

Para avaliação de glebas a valor de mercado, procedeu-se pesquisa na região de forma a se obter elementos comparativos.

FOLHA DE FATORES

Fator Localização (FL)		
Código n.º	Fator	Descrição
1*	1,00	Limítrofe ao perímetro urbano
2	0,80	Zona rural até 10 km do perímetro urbano

Fator Proporção de Área (FPA)		
Código n.º	Fator	Descrição
1	1,00	Até 200 ha
2*	0,70	Acima de 1.000 ha

*nota avaliando



Engenheiros Associados Ltda

Comparativo n.º 01	
Local:	Cavalaria – 05 km da BR-116
Município:	Pacajus
Estado:	CE
Preço (R\$):	750.000,00 (R\$ 7.500,00 / ha)
Situação:	Negócio realizado
Data:	Junho /2.011
Informante:	Sindicato Rural- Sr. Sinval
Telefone:	(85) 3348-0055 Pacajus-CE
Área (ha):	100,00
Código Fator de Área:	1
Padrão de Terras:	-
Tipo de Ocupação:	-
Localização:	2
Acessibilidade:	-
Observação:	Futuro eixo da Rodovia CE-253, possui benfeitorias – padrão, ocupado por cajueiros antigos de baixa produtividade, valor do imóvel : R\$ 1.000.000,00, valor estimado benfeitorias : R\$ 250.000,00, valor remanescente terras ; R\$ 750.000,00

Comparativo n.º 02	
Local:	Rodovia CE-253 – 05 km da BR-116
Município:	Pacajus
Estado:	CE
Preço (R\$):	400.000,00 (R\$ 5.000,00 / ha)
Situação:	Oferta
Data:	Novembro /2.011
Informante:	Corretor –Sr. Benedito
Telefone:	(85) 9143-6148 Pacajus
Área (ha):	80,00
Código Fator de Área:	1
Padrão de Terras:	-
Tipo de Ocupação:	-
Localização:	2
Acessibilidade:	-
Observação:	Terras planas e arenosas, ocupado por cajueiros antigos com baixa produtividade

Engenheiros Associados Ltda

Comparativo n.º 03	
Local:	Rodovia BR-116 altura km 55
Município:	Pacajus
Estado:	CE
Preço (R\$):	350.000,00 (R\$ 9.722,22 / há)
Situação:	Oferta
Data:	Outubro /2.011
Informante:	Sr. Luciano Carneiro
Telefone:	(85) 8711-3191 Pacajus-CE
Área (ha):	36,00
Código Fator de Área:	1
Padrão de Terras:	-
Tipo de Ocupação:	-
Localização:	2
Acessibilidade:	-
Observação:	Ocupado parcialmente com cajueiros gigantes/ baixa produtividade, possui estábulo e galpão- aviário e sede rústica, valor do imóvel : R\$ 600.000,00, valor estimado benfeitorias : R\$250.000,00 , remanescente terras : R\$ 350.000,00

Comparativo n.º 04	
Local:	Fazenda Tabajara – Rodovia BR-116
Município:	Pacajus
Estado:	CE
Preço (R\$):	18.043.200,00 (R\$ 8.000,00 / ha)
Situação:	Opinião
Data:	Outubro /2.011
Informante:	Corretor-Sr. Valdeci
Telefone:	(85) 9945-1390 Fortaleza-CE
Área (ha):	2.255,44
Código Fator de Área:	2
Padrão de Terras:	-
Tipo de Ocupação:	-
Localização:	1
Acessibilidade:	-
Observação:	Opinião terra nua beneficiada com cajueiros gigantes

Comparativo n.º 05	
Local:	Fazenda Tabajara – Rodovia BR-116
Município:	Pacajus
Estado:	CE
Preço (R\$):	15.788.080,00 (R\$ 7.000,00 / ha)
Situação:	Opinião
Data:	Outubro /2.011
Informante:	Proprietário local-Sr. Luciano Carneiro
Telefone:	(85) 8711-3191 Pacajus -CE
Área (ha):	2.255,44
Código Fator de Área:	2
Padrão de Terras:	-
Tipo de Ocupação:	-
Localização:	1
Acessibilidade:	-
Observação:	Opinião terra nua beneficiada com cajueiros gigantes

Comparativo n.º 06	
Local:	Fazenda Tabajara – Rodovia BR-116
Município:	Pacajus
Estado:	CE
Preço (R\$):	11.277.200,00 (R\$ 5.000,00 / ha)
Situação:	Opinião
Data:	Outubro /2.011
Informante:	Grupo Cione / Faz. Pimenteiras- Eng. Paulo César
Telefone:	(85) 3301-1199 Pacajus -CE
Área (ha):	2.255,44
Código Fator de Área:	2
Padrão de Terras:	-
Tipo de Ocupação:	-
Localização:	1
Acessibilidade:	-
Observação:	Opinião terra nua beneficiada com cajueiros gigantes

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Ficha de Pesquisa n.º	Oferta R\$ /ha	FF	FL	FPA	Valor Unitário Homogeneizado (R\$ /ha)
1	7.500,00	1,00	1,25	0,70	6.562,50
2	5.000,00	0,90	1,25	0,70	3.937,50
3	9.722,22	0,90	1,25	0,70	7.656,25
4	10.000,00	1,00	1,00	1,00	8.000,00
5	7.000,00	1,00	1,00	1,00	7.000,00
6	5.000,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00

Fatores utilizados no caso: Fator Fonte (**FF**), Fator Localização. (**FL**) e Fator Proporção de Área (**FPA**).

Os demais fatores foram considerados homogêneos.

Situação Paradigma: O próprio avaliando

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO (q)

Para cálculo do valor das glebas, primeiramente será feita a média dos valores unitários das ofertas, já homogeneizadas. Assim, teremos:

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{Somatória}}{\text{n.º amostras}} = \frac{38.156,25}{06} = \text{R\$ } 6.359,38 / \text{ha.}$$

Antes da adoção da média como valor unitário, procederemos uma verificação no perfil da amostragem, com um intervalo de confiança mínimo de 30%, aceito estatisticamente por teste de hipótese de variância simples, para eliminação de eventuais valores muito discrepantes da média.

Assim, adotando o intervalo de confiança de 30 %, teremos:

Limite Superior: (x 1,30) R\$ 8.267,19 / ha

Limite Inferior: (x 0,70) R\$ 4.451,57 / ha

Verifica-se que apenas o elemento n° 02 difere em mais de 30% da média aritmética, razão pela qual será descartado, resultando:

$$q = \text{R\$ } 6.843,75 / \text{ha}$$

DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS TERRAS (VT)

S = Área Total = 2.255,44 ha

q = Valor Unitário = R\$ 6.843,75 / ha

VT = Valor das Terras

VT = S X q

VT = 2.255,44 ha x R\$ 6.843,75 / ha = R\$ 15.435.667,00

VALOR DAS TERRAS: R\$ 15.400.000,00

DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (VB)

Conforme o tipo de material empregado, padrão construtivo, idade aparente, estado de conservação e funcionalidade, para fins de comercialização, tem-se:

Bloco (nº)	Denominação	Área (m ²)	Unitário novo (R\$ /m ²)	Depreciação (K)	Valor depreciado (R\$)
01	Sede	120	850	0,70	71.400,00
02	Residências	160	600	0,70	67.200,00
03	Galpão	160	300	0,70	33.600,00
04	Refeitório	120	400	0,70	33.600,00
05	Cozinha	150	650	0,80	78.000,00
06	Baias	60	350	0,70	14.700,00
07	Oficina	120	300	0,70	25.200,00
08	Depósito	600	450	0,90	243.000,00
De-mais	benfeitorias	-	-	-	80.000,00
Total	-				646.700,00

VB = VALOR DAS BENFEITORIAS = R\$ 650.000,00

DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS PLANTACÕES (VP)**CAJUEIROS-GIGANTES**

Uma grande proporção das lavouras referem-se a cajueiros- gigantes implantados há mais de 70 anos, que apresentam produtividades baixas, em declínio acentuado.

A maioria das propriedades rurais das imediações estão ocupadas por cajueiros-gigantes em condições semelhantes ao do avaliando.

Sendo assim, o unitário de terras aferido já contém valores intrínsecos destas plantações em declínio.

Portanto, para fins de comercialização, considerando-se o carácter deficitário da atividade, deixaremos de atribuir um valor econômico à plantação de caju nas condições referidas.

CAJUEIROS-ANÕES PRECOSES

O valor econômico das plantações será aferido através da somatória dos custos de implantações das lavouras e valor presente das receitas líquidas (R\$/ha) previstas durante 03 safras futuras, incidindo-se um fator de risco relativo a quedas de produtividades.

Conforme pesquisa local e parâmetros definidos pelo Estudo da Embrapa/ cusots e rentabilidade, tem-se :

- Área cultivada : 451,39 ha
- Custos de implantação (mão-de-obra, mudas e desmatamento):
R\$ 1.750,00 / ha (Tabela 01)
- Custos operacionais/ 8º ano (gradagem, podas, adubações, combates a pragas e doenças e colheita):
R\$ 1.017,40 / ha(Tabela 02)
- Produtividades esperadas (8º ano)
 - Castanha : 1.200 kg
 - Pedúnculo : 3.240 kg (30 % da produção)
- Cotação média do produto :
 - Castanha : R\$ 1,20 /kg
 - Pedúnculo : R\$ 0,25 /kg
- Receita bruta esperada (Rb)
 $Rb = 3.240 \text{ kg/ha} \times R\$ 0,25/\text{kg} + 1.200 \text{ kg} / \text{ha} \times R\$ 1,20 /\text{kg}$
Rb = R\$ 2.250,00 / ha
- Receita Líquida Esperada (RL)
RL = Receita bruta – Custos operacionais
RL = R\$ 2.250,00 /ha – R\$ 1.017,40 / ha
RL = R\$ 1.232,60 / ha

VALOR ECONÔMICO (VP)

Ano	Receita Líquida (R\$/ha)	Fator Antecipação (*)	Valor Presente
01	1.232,60	0,89	1.097,01
02	1.232,60	0,79	973,75
03	1.232,60	0,69	850,49
		TOTAL	2.921,25

*i = 1,0% a.

Portanto:

VP = (Custo de implantação + Somatória do valor presente das receitas líquidas) x fator de risco x área cultivada

$$VP = (R\$ 1.750,00 / ha + R\$ 2.921,25 / ha) \times 0,80 \times 451,39 ha$$

$$VP = R\$ 3.737,00 / ha \times 451,39 ha$$

$$VP = 1.686.844,40$$

VP=VALOR DAS PLANTAÇÕES = R\$ 1.700.000,00

Engenheiros Associados Ltda

CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO (VM)

Será aferido através da somatória dos valores das terras (VT), benfeitorias (VB) e plantações (VP)

Portanto:

$$VM = VT + VB + VP$$

$$VM = R\$ 15.400.000,00 + R\$ 650.000,00 + R\$ 1.700.000,00$$

$$VM = R\$ 17.750.000,00$$

VALOR DE MERCADO: R\$ 17.800.000,00

CÁLCULO DO VALOR D E LIQUIDEZ

Analisando as condições de procura e volume de ofertas existentes na região e ainda através de consultas a profissionais atuantes, pudemos estimar um fator redutor de **50%** sobre o valor de mercado de forma a melhorar as condições de liquidez e chances de venda.

$$\text{Valor de Liquidez} = \text{R\$ } 17.800.000,00 \times 0,50 = \text{R\$ } 8.900.000,00$$

VALOR DE LIQUIDEZ: R\$ 8.900.000,00

Engenheiros Associados Ltda

TERMO DE ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso

o presente Laudo composto de 38 folhas rubricadas

e esta última assinada e datada.

São Paulo, 03 de Novembro de 2011



DLR *Engenheiros Associados Ltda.*

CREA 0437155

Luiz Roberto S. Rocha

CREA 53760/D

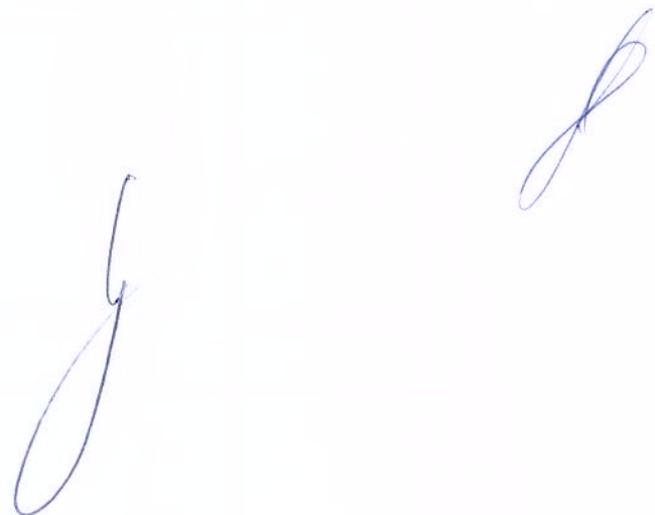
Luiz Roberto Arbaji Rocha

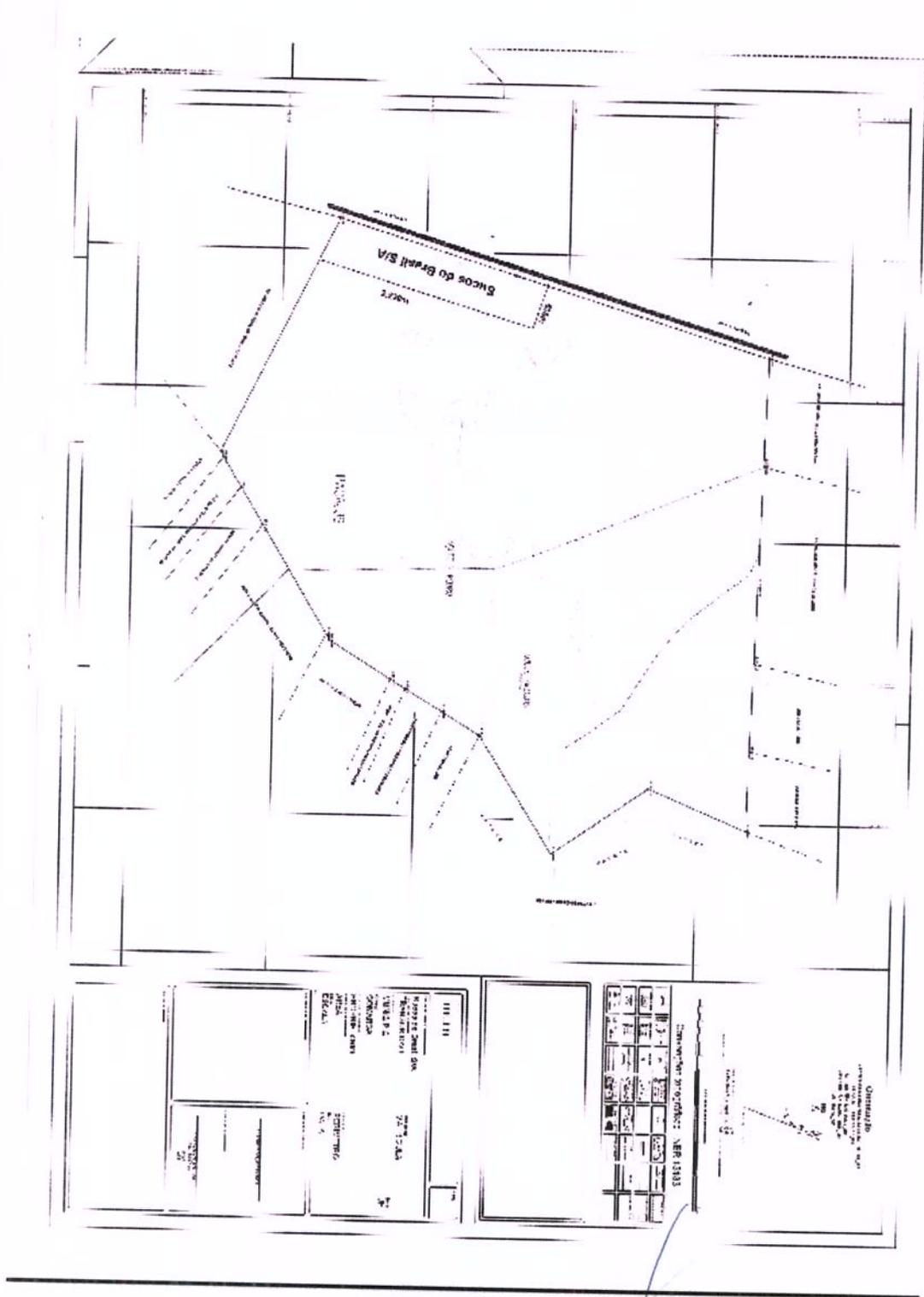
CREA 5060946164/D

Engenheiros Associados Ltda

ANEXO I

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO





Engenheiros Associados Ltda

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

Engenheiros Associados Ltda

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 3º OFÍCIO Comarca de Pacajus - Ceará Rua Cônego Eduardo Araújo, 1489-A Fone/Fax: (065) 348.0398	RECEBIDO AMARAL CARLOS PACAJUS CE DATA: 31.10.2006	REGISTRO GERAL
Ana Cláudia Silva do Amaral Carlos - Tabelião Aurilene Chagas de Queiroz - Escrevente Autorizada	RUBRICA:	FOLHA: 01

IMÓVEL: Uma propriedade situada nesta cidade de Pacajus, na margem esquerda do Km 52 da Rodovia BR-116, sentido Pacajus/Chorozinho, de medidas irregulares, denominada de Fazenda Tabajara, medindo e extremando: ao POENTE (frente), partindo do ponto 01 ao ponto 02, 1.064,00m com a Rodovia BR-116; do ponto 02 ao ponto 03, 500m com terras de Sucos do Brasil S/A, antes Bali Participação e Representação Ltda; do ponto 03 ao 04, 2.185,00m com terras de Sucos do Brasil S/A, antes Bali Participação e Representação Ltda; do ponto 04 ao 05, 500m com terras de Sucos do Brasil S/A, antes Bali Participação e Representação Ltda; do ponto 05 ao 06, 2.431,00m com a Rodovia BR-116; ao SUL (lado esquerdo), do ponto 06 ao 07, 2.200,00m com terras de Péricles Chaves, do ponto 07 ao 08, 1.665,00m ainda com terreno de Péricles Chaves, do ponto 08 ao 09, 815,00m com terras de Valdevino Alves Pereira e 1.290,00m com terras de Adauto Batista de Carvalho; ao NASCENTE (fundos), partindo do ponto 09 ao 10, 3.060,00m com terras de João de Souza Falcão, terras de Afonso de Souza Falcão e com terras da Imobiliária Realeza; partindo do ponto 10 ao 11, 1.210,00m com terras de Josias Pereira de Azevedo; partindo do ponto 11 ao 12, 1.095,00m com terras da Imobiliária José Adriano Falcão; e, ao NORTE (lado direito), partindo do ponto 12 ao 01, 1.745,00m com terras da Imobiliária Realeza e terras de José Abel Filho e 2.940,00m com terras de Josias Pereira de Azevedo, perfazendo uma área total de 2.255,44ha, contendo em dita propriedade as seguintes benfeitorias: aproximadamente 2.300 hectares de terras (casco) sendo 608ha de cajueiros com 7/8 anos; 288ha de cajueiros com 5/6 anos; 620ha de cajueiros com 4/5 anos; 440ha de cajueiros com 3 anos; 33ha de goiabeiras com mais de 6 anos; 77ha de goiabeiras com 4 anos; 340ha de matas; 01 açude São José com capacidade de 2.054,00m³, constando de uma barragem de terras de 250m de comprimento; 01 escola em alvenaria, piso de cimento, cobertura de telha amianto, 06 salas de aulas, sanitários, sala de diretoria; 01 maternidade, alvenaria, piso de taco, mosaico e cerâmica, cobertura de telhas, com banheiros, cozinhas e salas médicas.

PROPRIETÁRIO: MF PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.213.534/0001-45, com sede em Pacajus/CE., Km 56, s/nº - nascente - Zona Rural.

REGISTRO ANTERIOR: R-04 da Matrícula 000.196, do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pacajus/CE.

R-01/000.442 - em 31 de outubro de 2006 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia de nº 26.356, datado de 27 de outubro de 2006, devidamente assinado em 03 (três) vias, uma das vias arquivadas neste Cartório, a proprietária acima qualificada alienou fiduciariamente conforme Lei nº 9.515/97 e 10.931/2004 o imóvel objeto da presente matrícula ao BANCO INDUSVAL S/A, com sede na Rua Boa Vista, 356, 7º andar - São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.024.352/0001-74, pelo valor da garantia fiduciária de R\$ 5.000.000,00 (Cinco Milhões de Reais), com vencimento em 27 de outubro de 2008, em favor da INDUSTRIAL E COMERCIAL JANDAIA LTDA, com sede na rodovia BR 116, s/nº, Km 53, Bloco A - Pacajus/CE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.928.885/0001-44, tendo como índice de atualização: CDI. Taxa de juros: 1,20% ao mês, constando do contrato cláusulas e condições.

Av-02/000.442 em 31 de outubro de 2006 - **AVERBAÇÕES DE CERTIDÕES** - Procede-se esta averbação para constar que relativamente ao R-01 desta matrícula, foram apresentados e ficam arquivados os seguintes documentos: Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Estaduais; Certidão Negativa de Débitos do INSS; Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, todas em nome da MF Participação e Representação Ltda, devidamente válidas; e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIRC - emissão 2003/2004/2005, devidamente pago.

Av-03/000.442 - em 08 de junho de 2007 - **CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Procede-se a esta averbação para constar que conforme autorização do credor, apresentada e arquivada neste cartório, fica cancelada a alienação fiduciária referida no R-01, desta matrícula.

R-04/000.442 - em 08 de junho de 2007 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pela Cédula de Crédito Bancário de nº CCB372/07, datada de 23 de maio de 2007, devidamente assinado em 03 (três vias), uma das vias arquivadas neste cartório, a proprietária acima qualificada alienou fiduciariamente conforme Lei nº 4.728/65 e Lei nº 10.931/04 o

Engenheiros Associados Ltda

Rua Cônego Eduardo Araripe, 1469-A
Fone/Fax: (085) 348.0398

Ana Cláudia Silva do Amaral Carlos - Tabelada
Aurilene Chagas de Queiroz - Escrevente Autorizada



REGISTRO GERAL

RUBRICA:

FOLHA: 01v

e nove centavos), em favor da emitente INDUSTRIAL E COMERCIAL JANDAIA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.928.885/0001-44, tudo conforme se verifica no livro 3-Auxiliar n.º 000.036, deste Cartório.

Av-05/000.442 - em 08 de junho de 2007 - **AVERBAÇÕES DE CERTIDÕES** - Procede-se esta averbação para constar que relativamente ao R-04 desta matrícula, foram apresentados e ficam arquivados os seguintes documentos: Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Estaduais; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros; Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, todas em nome da MF Participação e Representação Ltda, devidamente válidas; e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIRC - emissão 2003/2004/2005, devidamente pago.

Av-06/000.442 - em 17 de abril de 2008 - **ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO** - Procede-se esta averbação para constar que relativamente ao R-04 desta matrícula, foi apresentado e fica arquivado o primeiro (1º) aditamento a referida cédula onde o emitente, com a anuência do Banco UBS Pactual S.A., acordaram em incluir a empresa Sucos do Brasil S/A como garantidor 1, bem como alteraram as cláusulas 5.1; 5.2; 5.3; 5.3.1; 5.8; 5.9 e 5.10.

Av-07/000.442 - em 29 de abril de 2008 - **REVOGAÇÃO E SUBSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme Instrumento de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças nº 001/08, datado de 18 de abril de 2008, revoga expressamente e substitui o gravame de alienação (R-04), de acordo com a Cédula de Crédito Bancário nº CCB372/07, emitida em 23 de maio de 2007, por Industrial e Comercial Jandaia Ltda.

R-08/000.442 - em 29 de abril de 2008 - Pela Cédula de Crédito Bancário nº CCB099/08, datada de 18 de abril de 2008, no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), devidamente assinada em 03 (três) vias, e Instrumento de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças nº 001/08, datado de 18 de abril de 2008, devidamente assinado em 04 (quatro) vias, uma das vias arquivada neste cartório, a proprietária acima qualificada alienou fiduciariamente, conforme Lei nº 4.728/65 e Lei nº 10.931/04, o imóvel objeto da presente matrícula para o Banco UBS Pactual S.A., instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Rio de Janeiro/RJ, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, pelo valor da garantia de R\$ 5.380.000,00 (cinco milhões e trezentos e oitenta mil reais), em favor da emitente Sucos do Brasil S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.919.420/0001-90, tudo conforme se verifica no Livro 03 - Auxiliar nº 000.043, deste Cartório.

R-09/000.442 - em 29 de abril de 2008 - Pela Cédula de Crédito Bancário nº CCB100/08, datada de 18 de abril de 2008, no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), devidamente assinada em 03 (três) vias, e Instrumento de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças nº 001/08, datado de 18 de abril de 2008, devidamente assinado em 04 (quatro) vias, uma das vias arquivada neste cartório, a proprietária acima qualificada alienou fiduciariamente, conforme Lei nº 4.728/65 e Lei nº 10.931/04, o imóvel objeto da presente matrícula para o Banco UBS Pactual S.A., instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Rio de Janeiro/RJ, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, pelo valor da garantia de R\$ 5.380.000,00 (cinco milhões e trezentos e oitenta mil reais), em favor da emitente Sucos do Brasil S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.919.420/0001-90, tudo conforme se verifica no Livro 03 - Auxiliar nº 000.044, deste Cartório.

R-10/000.442 - em 29 de abril de 2008 - Pela Cédula de Crédito Bancário nº CCB101/08, datada de 18 de abril de 2008, no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), devidamente assinada em 03 (três) vias, e Instrumento de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças nº 001/08, datado de 18 de abril de 2008, devidamente assinado em 04 (quatro) vias, uma das vias arquivada neste cartório, a proprietária acima qualificada alienou fiduciariamente, conforme Lei nº 4.728/65 e Lei nº 10.931/04, o imóvel objeto da presente matrícula para o Banco UBS Pactual S.A., instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Rio de Janeiro/RJ, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, pelo valor da garantia de R\$ 5.380.000,00 (cinco milhões e trezentos e oitenta mil reais), em favor da emitente Sucos do Brasil S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.919.420/0001-90, tudo conforme se verifica no Livro 03 - Auxiliar nº 000.045, deste Cartório.

Engenheiros Associados Ltda

Rua Cônego Eduardo Araújo, 1469-A
Fone/Fax: (085) 348.0398

Ana Cláudia Silva do Amaral Carlos - Tabelião
Aurlone Chagas de Queiroz - Escrevente Autorizada

REGISTRO GERAL

RUBRICA:

FOLHA: 02

R-11/000.442 - em 29 de abril de 2008 - Pela Cédula de Crédito Bancário nº CCB102/08, datada de 18 de abril de 2008, no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), devidamente assinada em 03 (três) vias, e Instrumento de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças nº 001/08, datado de 18 de abril de 2008, devidamente assinado em 04 (quatro) vias, uma das vias arquivada neste cartório, a proprietária acima qualificada alienou fiduciariamente, conforme Lei nº 4.728/65 e Lei nº 10.931/04, o imóvel objeto da presente matrícula para o Banco UBS Pactual S.A., instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Rio de Janeiro/RJ, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, pelo valor da garantia de R\$ 5.380.000,00 (cinco milhões e trezentos e oitenta mil reais), em favor da emitente Sucos do Brasil S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.919.420/0001-90, tudo conforme se verifica no Livro 03 - Auxiliar nº 000.046, deste Cartório.

Av-12/000.442 - em 29 de abril de 2008 - **AVERBAÇÃO DE CERTIDÕES** - Procede-se esta averbação para constar que relativamente aos R-08 a R-11 desta matrícula, foram apresentados e ficam arquivados os seguintes documentos: Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Estaduais; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros; Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, todas em nome da MF Participação e Representação Ltda, devidamente válidas; e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIRC - emissão 2003/2004/2005, devidamente pago.

Av-13/000.442 - em 28 de maio de 2009 - **CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Procede-se a esta averbação para constar que conforme Termo de Quitação do credor datado de 21 de maio de 2009, apresentado e arquivado neste cartório, ficam canceladas as alienações fiduciárias referidas no R-08, R-09, R-10 e R-11, desta matrícula.

R-14/000.442 - em 28 de maio de 2009 - Pelo Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, datado de 21 de maio de 2009, no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), devidamente assinada em 03 (três) vias, e Cédula de Crédito Bancário nº 096/09, datada de 21 de maio de 2009, devidamente assinado em 02 (duas) vias, uma das vias arquivada neste cartório, a proprietária acima qualificada alienou fiduciariamente, conforme Lei nº 9.514/97, Lei nº 10.931/04 e artigos 1.359 e 1.360 do Código Civil, o imóvel objeto da presente matrícula para o BANCO SCHAHIN S.A., Instituição Financeira integrada do Sistema Financeiro Nacional, com sede na cidade de São Paulo/SP, à Rua Vergueiro, nº 2.009, 2º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 50.585.090/0001-06, pelo valor da garantia de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), com vencimento final para 19.05.2015, em favor da emitente Sucos do Brasil S.A., com sede na cidade de Pacajus/CE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.919.420/0001-90, tudo conforme se verifica no Livro 03 - Auxiliar sob o nº 000.053, deste Cartório.

Av-15/000.442 - em 28 de maio de 2009 - **AVERBAÇÃO DE CERTIDÕES** - Procede-se esta averbação para constar que relativamente ao R-14 desta matrícula, foram apresentados e ficam arquivados os seguintes documentos: Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Estaduais; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros; Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, todas em nome da MF Participação e Representação Ltda, devidamente válidas; e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIRC - emissão 2003/2004/2005, devidamente pago.

R-16/000.442 - em 29 de junho de 2009 - Pelo Primeiro Aditivo ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, datado de 05 de junho de 2009, no valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), devidamente assinada em 03 (três) vias, uma das vias arquivada neste cartório, as partes mencionadas no R-04 da presente matrícula, celebraram o referido Aditivo para fins de acréscimo de nova Cédula de Crédito Bancário nº 121/09 (Nova Operação Garantida), sem prejuízo de garantia outorgada à Cédula de Crédito Bancário nº 096/09.

Av-17/000.442 - em 29 de junho de 2009 - **AVERBAÇÃO** - Procede-se a esta averbação para constar que

Engenheiros Associados Ltda

Rua Cônego Eduardo Araújo, 1469-A
 Fone/Fax: (085) 348.0398
Ana Cláudia Silva do Amaral Carlos - Tabelião
Aurilene Chagas de Queiroz - Escrevente Autorizada

AMARAL CARLOS
 PACAJUS - RJ

REGISTRO GERAL
 RUBRICA: *[assinatura]*
 FOLHA: 02v

01, 02, 03, 04 e 05, datados de 05 de junho de 2009, no valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), com vencimento final para 19.06.2015. *[assinatura]*

Av-18/000.442 - em 29 de junho de 2009 - **AVERBAÇÃO DE CERTIDÕES** - Procede-se a esta averbação para constar que relativamente ao R-16 e Av-17, desta matrícula, foram apresentadas e ficam arquivadas as mesmas certidões mencionadas no Av-15, desta matrícula, todas devidamente válidas. *[assinatura]*

Av-19/000.442 - em 15 de dezembro de 2009 - **ERRO EVIDENTE** - Procede-se a esta averbação para corrigir o R-16 da presente matrícula para que onde conste ... as partes mencionadas no R-04..., passe por certo ... as partes mencionadas no R-14..., conforme faculta o art. 213, I, "a" da LRP. *[assinatura]*

R-20/000.442 - em 04 de agosto de 2011 - **CESSÃO DO CREDOR FIDUCIÁRIO** - Conforme Instrumento Particular de Termo de Ratificação de Endosso de Cédula de Crédito Bancário via CETIP S/A - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, e Cessão de Garantia Fiduciária do Imóvel, datado de 10/01/2011 o credor fiduciário BANCO SCHAHIN S/A, já qualificado, CEDEU à posição de credora fiduciária objeto do R-14 desta matrícula, para a QT FUNDO DE INVESTIMENTOS RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO, inscrito no CNPJ nº 09.613.226/0001-32, fundo de investimento com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Rua Presidente Wilson, nº 231, 11º andar, 13º e 17º andares (parte), conforme endosso da Cédula de Crédito Bancária nº 096/09, emitida em 21/05/2009, pela SUCOS DO BRASIL S.A, já qualificada, garantida pelo fiduciante MF PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA, já qualificada, com valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sendo a forma de pagamento do valor principal em 20 parcelas mensais e consecutivas com o primeiro vencimento em 19/10/2013 no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e a forma de pagamento dos encargos em 72 parcelas mensais e consecutivas com o primeiro vencimento em 19/06/2009, encargos pós fixados remuneração básica/índice de preços: CDI - taxa over extra grupo/Cetip, 140%, contando nos títulos demais termos e outras condições. Eu, *[assinatura]* Aurilene Chagas de Queiroz (Substituta da Oficiala).

R-21/000.442 - em 04 de agosto de 2011 - **CESSÃO DO CREDOR FIDUCIÁRIO** - Conforme Instrumento Particular de Termo de Ratificação de Endosso de Cédula de Crédito Bancário via CETIP S/A - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, e Cessão de Garantia Fiduciária do Imóvel, datado de 10/01/2011 o credor fiduciário BANCO SCHAHIN S/A, já qualificado, CEDEU à posição de credora fiduciária objeto do R-16 desta matrícula, para a QT FUNDO DE INVESTIMENTOS RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO, inscrito no CNPJ nº 09.613.226/0001-32, fundo de investimento com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Rua Presidente Wilson, nº 231, 11º andar, 13º e 17º andares (parte), conforme endosso da Cédula de Crédito Bancária nº 121/09, emitida e aditada em 05/06/2009 pela SUCOS DO BRASIL S.A, já qualificada, garantida pelo fiduciante MF PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA, já qualificada, com valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sendo a forma de pagamento do valor principal em 20 parcelas mensais e consecutivas com o primeiro vencimento em 19/11/2013 no valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), e a forma de pagamento dos encargos em 72 parcelas mensais e consecutivas com o primeiro vencimento em 19/07/2009, encargos pós fixados, remuneração básica/índice de preços: CDI - taxa over extra grupo/Cetip, 140%, contando nos títulos demais termos e outras condições. Eu, *[assinatura]* Aurilene Chagas de Queiroz (Substituta da Oficiala).

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PACAJUS (3ª. OFICINA)
 Protocolo nº: *[assinatura]*
 Matrícula(S): 000.442
 Registro(S): R-20 e 21/442
 Averbação Sit. nº:
 PACAJUS - RJ
 04 AGO 2011

Engenheiros Associados Ltda

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 3º OFÍCIO Comarca de Pacajus - Ceará Rua Cônego Eduardo Araripe, 1469-A Fone/Fax: (085) 348.0398 Ana Cláudia Silva do Amaral Carlos - Tabelã Aurilene Chagas de Queiroz - Escrivente Autorizada	REGISTRO	000.055
	DATA: 29/06/2009	L-3 AUXILIAR
	RUBRICA:	FOLHA: 01

REGISTRO N.º 000.055 - Cédula de Crédito Bancário n.º CCB121/09, datada de 05 de junho de 2009, **emitida por:** SUCOS DO BRASIL S/A, empresa com sede em Pacajus/CE, na Rodovia BR 116, s/n.º, KM 54, Nascente, - Zona Rural, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 05.919.420/0001-90. **Financiador:** Banco SCHAHIN S.A. Instituição Financeira integrante ao Sistema Financeiro Nacional, com sede na Cidade do São Paulo/SP, à Rua Vergueiro, n.º 2.009, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 50.585.090/0001-06; **Interveniente Terceiro Garantidor:** MF Participações e Representações Ltda, com sede em Pacajus/CE, à Rodovia BR 116, s/n, Km 56 - Zona Rural, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.213.534/0001-45. **Valor:** R\$ 5.000.000,00 (Cinco Milhões de Reais). **Prazo:** 2.205 (dois mil duzentos e cinco) dias (vencimento final 19/06/2015). **Forma de Pagamento:** O valor da(s) parcela(s) de reembolso, previstas no campo 9 (nove) do quadro V, às fls. 2 (dois) da CCB, nas suas respectivas datas, não contempla a incidência de encargos, devendo ser aplicado sobre o respectivo saldo devedor, a partir da data do contrato, a parte variável. **Encargos:** Os encargos serão aplicados conforme descrito nos itens 7. ao 7.3.3 do quadro V, às fls. 2 (dois), da CCB. **Garantias:** Descritas e caracterizadas nos itens (i), (ii), (iii), (iv), (v) e (vi), do quadro VI, da CCB. Fazem parte integrante e complementar da mencionada CCB n.º 121/09, os anexos 01, 02, 03, 04, e 05, Declaração de Estoque e Nota de Emissão.

Av-01/000.055 - em 04 de agosto de 2011 - **ENDOSSO/CESSÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme Instrumento Particular de Termo de Ratificação de Endosso de Cédula de Crédito Bancário via CETIP S/A - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, e Cessão de Garantia Fiduciária do Imóvel, datado de 10/01/2011, procede-se a esta averbação para fazer constar que o credor BANCO SCHAHIN S/A, já qualificado, transmitiu por endosso esta cédula de crédito bancária bem como cedeu a sua posição de credora fiduciária para a QT FUNDO DE INVESTIMENTOS RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO, inscrito no CNPJ n.º 09.613.226/0001-32, fundo de investimento com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Rua Presidente Wilson, n.º 231, 11º andar, 13º e 17º andares (parte), conforme R-21 da matrícula n.º 000.442 desta Serventia. Eu, **Aurilene Chagas de Queiroz** (Substituta da Oficiala).

4454 13 REGISTRO DE IMÓVEIS Nº AN 478.919	REGISTRO DE IMÓVEIS DE PACAJUS (3º OFÍCIO) Protocolo nº 4449 Matrícula(s) 000.055 L3 Registrat(s) Averbação Sob nº AV-01/055 L3 PACAJUS-CE, 04 AGO-2011 TITULAR / ESCRIVENTE
--	--

Engenheiros Associados Ltda

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 3º OFÍCIO Comarca de Pacajus - Ceará Rua Cônego Eduardo Araújo, 1469-A Fone/Fax: (085) 348.0366 Ana Cláudia Silva do Amaral Carlos - Tabelião Aurilene Chagas de Queiroz - Escrevente Autorizada	REGISTRO	000.053
	DATA: 28/05/2009	L-3 AUXILIAR
	RUBRICA:	FOLHA: 01

REGISTRO N.º 000.053 - Cédula de Crédito Bancário n.º CCB096/09, datada de 21 de maio de 2009, emitida por: **SUCOS DO BRASIL S/A**, empresa com sede em Pacajus/CE, na Rodovia BR 116, s/n.º, KM 54, Nascente, - Zona Rural, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 05.919.420/0001-90. **Financiador:** Banco SCHAHIN S.A. Instituição Financeira integrante ao Sistema Financeiro Nacional, com sede na Cidade do São Paulo/SP, à Rua Vergueiro, n.º 2.009, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 50.585.090/0001-06; **Interveniente Terceiro Garantidor:** MF Participações e Representações Ltda, com sede em Pacajus/CE, à Rodovia BR 116, s/n, Km 56 - Zona Rural, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.213.534/0001-45. **Valor:** R\$ 20.000.000,00 (Vinte Milhões de Reais). **Prazo:** 2.189 (dois mil cento e oitenta e nove) dias (vencimento final 19/05/2015). **Forma de Pagamento:** O valor da(s) parcela(s) de reembolso, previstas no campo 9 (nove) do quadro V, às fls. 2 (dois), nas suas respectivas datas, não contempla a incidência de encargos, devendo ser aplicado sobre o respectivo saldo devedor, a partir da data do contrato, a parte variável. **Encargos:** Os encargos serão aplicados conforme descrito nos itens 7.1 a 7.3.3 do quadro V, às fls. 2 (dois). **Garantias:** Descritas e caracterizadas nos itens (i), (ii), (iii), (iv), (v) e (vi), do quadro VI, da referida cédula.

AV-01/000.053 - em 04 de agosto de 2011 - **ENDOSSO/CESSÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme Instrumento Particular de Termo de Ratificação de Endosso de Cédula de Crédito Bancário via CETIP S/A - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, e Cessão de Garantia Fiduciária do Imóvel, datado de 10/01/2011, procede-se a esta averbação para fazer constar que o credor BANCO SCHAHIN S/A, já qualificado, transmitiu por endosso esta cédula de crédito bancária bem como cedeu a sua posição de credora fiduciária para a QT FUNDO DE INVESTIMENTOS RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO, inscrito no CNPJ n.º 09.613.226/0001-32, fundo de investimento com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Rua Presidente Wilson, n.º 231, 11.º andar, 13.º e 17.º andares (parte), conforme R-20 da matrícula n.º 000.442 desta Serventia. Eu,  Aurilene Chagas de Queiroz (Substituta da Oficiala).

SDC 13 REGISTRAL IMÓVEIS II Nº AA 400.000	REGISTRO DE IMÓVEIS DE PACAJUS (3º OFÍCIO) Protocolo nº 1440 Matrícula nº 000.053 - L3 Registrado em 28/05/2009 Recebido sob nº 000.053-13 PACAJUS-CE 28/05/2009 TITULAR ESCRIVENTE
	



Avaliação de Fazenda

Laudo de Avaliação

Nº 9039/20

Preparado para: PIATÃ FUNDO DE INVESTIMENTO
RENDA FIXA LONGO PRAZO CRÉDITO PRIVADO

Referência: Fazenda Tabajara – Pacajus - CE

Novembro, 2020

23 de novembro de 2020

PIATÃ FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA LONGO PRAZO CRÉDITO PRIVADO

Referência: Laudo de Avaliação de fazenda localizada em Pacajus - CE.

Endereço: Fazenda Tabajara – Pacajus - CE.

De acordo com a Proposta nº 7.548/2020, assinada em 28 de outubro de 2020, a Colliers realizou a vistoria externa do imóvel e procedeu a uma análise a fim de estimar seu valor de mercado para venda e valor de liquidação forçada, para fins de garantia.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

DocuSigned by:

74CB23E54DAA435...

Momy Lacerda Khouri, MRICS
CAU A185851-3

Diretor | Responsável Técnico

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ricardo Gonçalves Freire da Silva".

Ricardo Gonçalves Freire da Silva
CREA 5.061.519.418
Engenheiro agrônomo

ÍNDICE

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO	3
2.	TERMOS DA CONTRATAÇÃO	4
3.	DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	6
4.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	7
4.1	ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO	7
4.2	DESCRIÇÃO DO ENTORNO	9
4.3	ZONEAMENTO	10
5.	CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	12
5.1	DESCRIÇÃO DA GLEBA	12
5.2	ACESSOS E DISTÂNCIAS	12
5.3	OCUPAÇÃO DA TERRA	12
5.4	TIPO DE SOLO	12
5.5	HIDROGRAFIA	13
5.6	BENFEITORIAS NÃO-REPRODUTIVAS	13
5.7	BENFEITORIAS REPRODUTIVAS	13
6.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
7.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	19
7.1	REFERÊNCIAS NORMATIVAS	19
7.2	METODOLOGIA	19
7.3	AVALIAÇÃO DA TERRA NUA	19
7.3.1	ELEMENTOS COMPARATIVOS	19
7.3.2	SITUAÇÃO PARADIGMA	20
7.3.3	TRATAMENTO POR FATORES	20
7.3.4	VALOR UNITÁRIO DA TERRA NUA	23
7.3.5	VALOR DE MERCADO	23
7.4	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	24
8.	APRESENTAÇÃO FINAL DE VALOR	25
9.	TERMO DE ENCERRAMENTO	26

ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

III – TRATAMENTO POR FATORES

IV – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

V – DOCUMENTOS

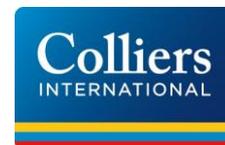
VI – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

VII – DECLARAÇÃO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

FAZENDA TABAJARA – PACAJUS – CE

Solicitante:	PIATÃ FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA LONGO PRAZO CRÉDITO PRIVADO
Finalidade e Uso pretendido:	Valor de Mercado para Venda e Valor de Liquidação Forçada para uso interno da Piatã Fundo de Investimento Renda Fixa Longo Prazo Crédito Privado para fins de garantia.
Data de Referência:	Novembro de 2020
Endereço:	Rodovia BR-116 – km 52
Município:	Pacajus - CE
Área de Terreno:	2.255,44 ha (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel:	Fazenda
Metodologia:	Método Comparativo
Valor de Mercado para Venda:	R\$ 15.500.000,00 (Quinze milhões e quinhentos mil reais)
Valor de Liquidação Forçada:	R\$ 7.760.000,00 (Sete milhões, setecentos e sessenta mil reais)
Grau de Fundamentação Obtido:	Grau I
Grau de Precisão Obtido:	Grau III



2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 7.548/2020, assinada em 28 de outubro de 2020, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel denominado Fazenda Tabajara, localizado em Pacajus - CE, referente à data-base de agosto de 2020 para PIATÃ FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA LONGO PRAZO CRÉDITO PRIVADO, doravante chamada "Cliente".

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do valor de mercado para venda valor de liquidação forçada do referido imóvel localizado em Pacajus - CE, para fins de garantia, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) à Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado para venda. Portanto este documento foi preparado para auxiliar a Cliente a balizar tomada de decisão, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

As bases de valores adotadas foram as de Valor de Mercado para venda e Valor de Liquidação Forçada, definidos pelo *Red Book* como:

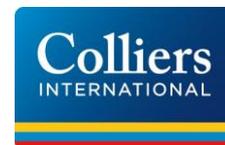
Valor de mercado

*"O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão."*¹

Valor de liquidação forçada

"O preço à vista que um bem poderá alcançar se exposto a uma venda imediata em um mercado aberto, com o comprador e o vendedor, ambos tendo pleno conhecimento de todos os usos e

¹ Tradução livre para *"Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."* – Red Book.



utilidades do bem transacionado, estando o vendedor compelido a vender e o estando o comprador não compelido a comprar.”

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

Devido à não realização de vistoria interna do imóvel avaliado, esta avaliação se deu na base de informações restritas. Dessa forma a Colliers não pode ser responsabilizada por eventuais diferenças que não puderam ser consideradas sem a realização de vistoria

A Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” e “Condições e Termos de Contratação”.

A Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

Não foram avaliadas eventuais benfeitorias reprodutivas e não-reprodutivas.

Os efeitos do Vírus COVID-19 afetaram os trabalhos de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências exatas do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas vistoriar propriedades é uma das tarefas que, sempre que possível, deve ser evitada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter o contágio da doença. Esta orientação está perfeitamente alinhada com o que diz a OMS – Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do *RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors*.

Dentro dessas diretrizes, foi acordado com a Cliente na proposta acima referida, que não seria efetuada vistoria do imóvel. Essa postura também se alinha com as orientações do *RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors* para esta situação de pandemia.



3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados à Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Declaração anual do Imposto Territorial Rural (ITR).

A Colliers recebeu os documentos que compõem o Anexo V, listados abaixo:

- Cópia da Certidão da Matrícula nº 442 do Registro de Imóveis do 3º Ofício de Pacajus, CE, expedida em 20/03/2015;

Após a análise dos documentos recebido e pesquisados no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área de Terreno	Área Construída Total	Áreas de Interferência
Matrícula n.º 442	2.255,44ha	Não informada	Não informada

Foi adotado para esta avaliação o seguinte dado:

Área do Terreno: 2.255,44 ha conforme a matrícula

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Fazenda Tabajara - Rodovia BR 116, km 52
Cidade – Estado:	Pacajus - CE
Densidade de Ocupação:	Baixa
Categoria de Uso Predominante:	Rural
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Rural
Acessibilidade:	Boa

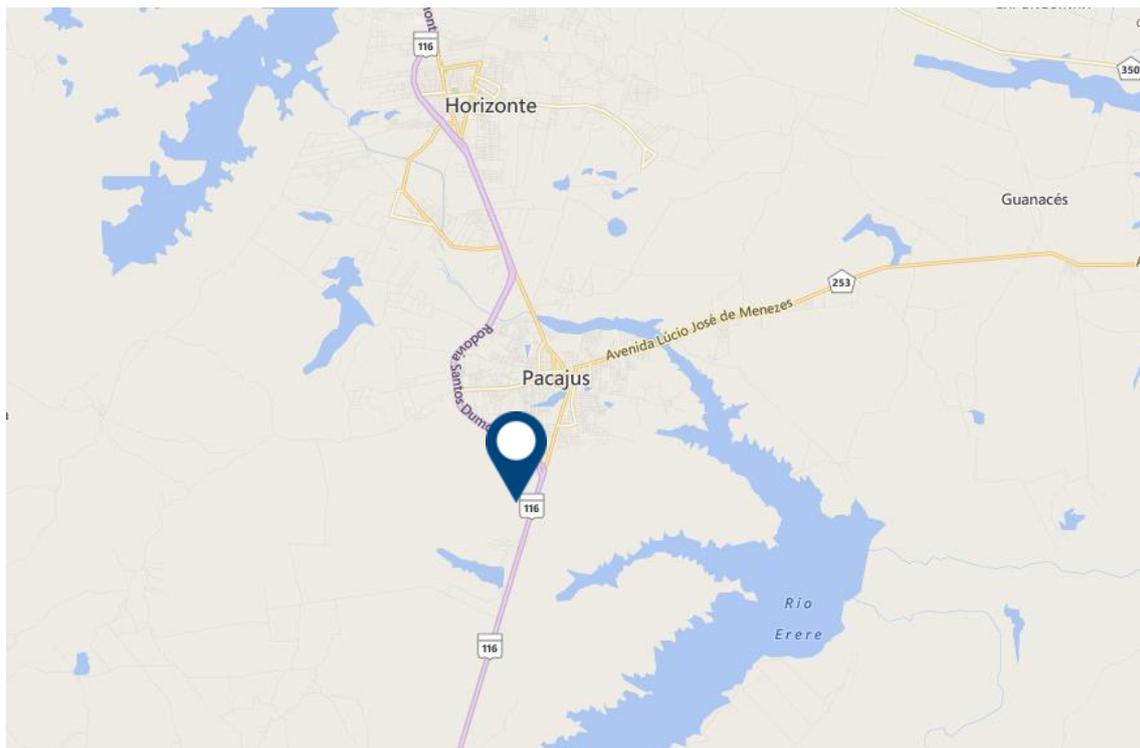


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO ESTADO DO CEARÁ – FONTE: GOOGLE MAPS

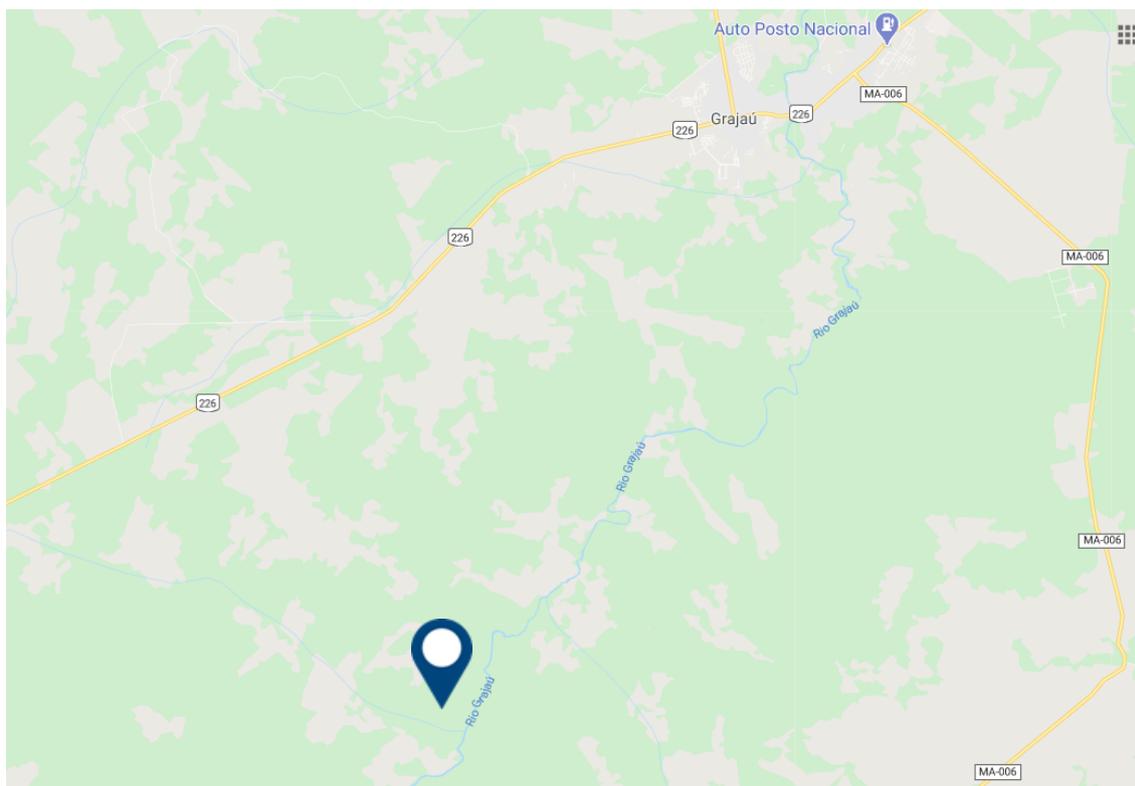


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE EARTH

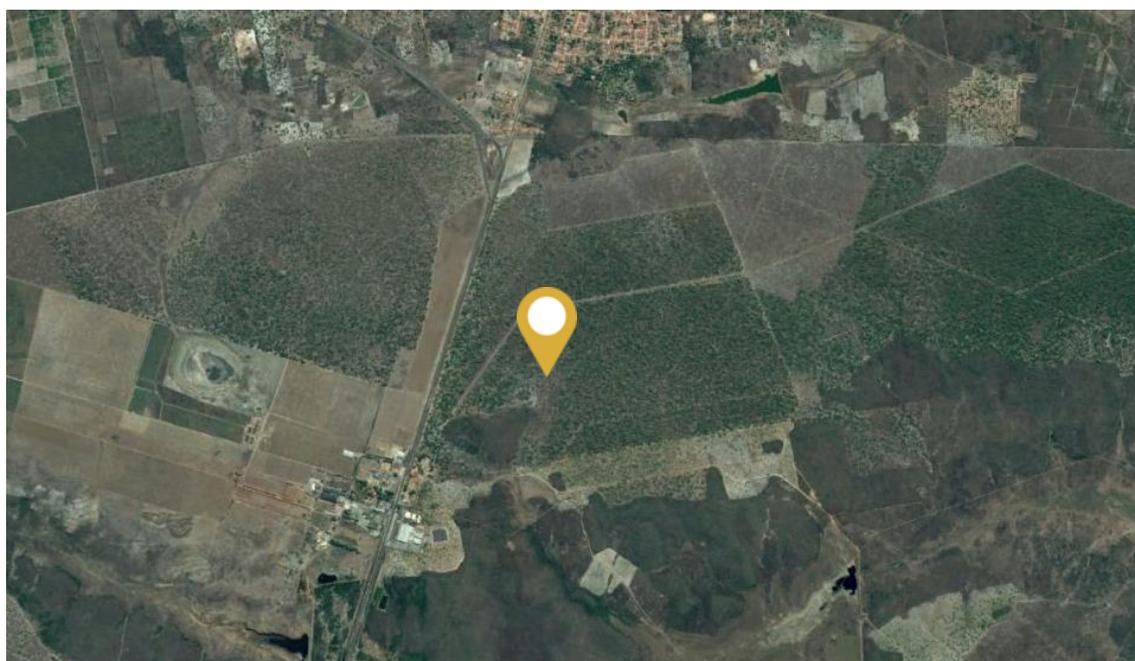


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO



FIGURA 4 – REGIÃO METROPOLITANA DE FORTALEZA

Localizado na região Metropolitana de Fortaleza, Paracajus limita-se ao norte, com os municípios de Horizonte e Guaiúba; a leste, com Cascavel; ao sul, com Chorozinho; e a Oeste, com Acarape e Barreira. Está a cerca de 55km da capital do estado, Fortaleza. Possui uma área de 250,304 km², com uma população de 73.188 habitantes, de acordo com estimativa do IBGE para 2020

O relevo da região é majoritariamente plano a suavemente ondulado, o que permite a prática da agropecuária.

A região de entorno do imóvel é de características rurais, com a existência de fazendas, sítios e chácaras.

Os principais solos existentes na região Metropolitana são: Argissolo Amarelo, Neossolo Quartzarênico, Luvisolos Crômicos, Argissolos Vermelhos eutróficos e Planossolos.

As quase duas centenas de grandes propriedades ocupam mais da metade da área metropolitana. Isso pode ser esclarecido, em parte, pela grande quantidade de minifúndios existentes com áreas diminutas, inferiores inclusive à Fração Mínima de Parcelamento .

Quanto ao uso das terras na região, a lavoura predomina com quase 80% das áreas agrícolas. As pastagens vêm em seguida, com 14% das terras e apenas 8% são ocupadas por florestas (naturais ou áreas de preservação permanente e de reservas legais), conforme mostra o gráfico abaixo:

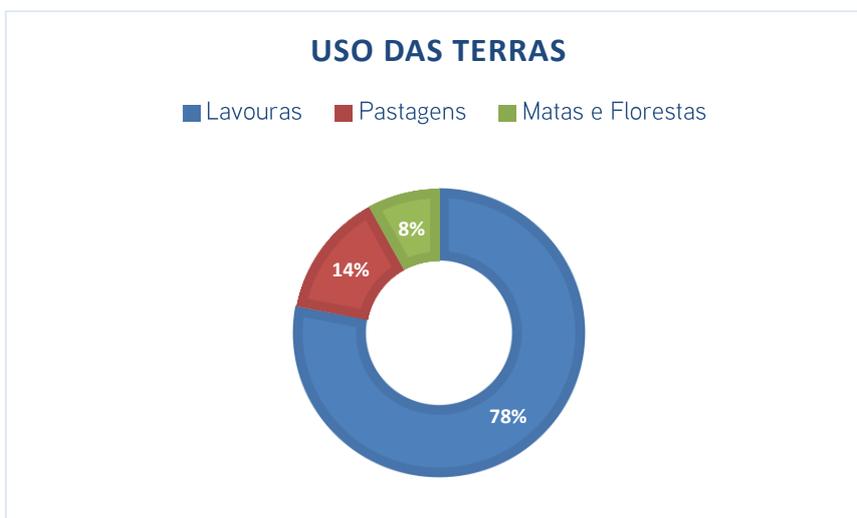


FIGURA 5 – GRÁFICO DE USO DAS TERRAS – FONTE: COLLIERS A PARTIR DE DADOS DO IBGE

Em Pacajus, a classificação do clima é Aw de acordo com Köppen e Geiger, tropical com verão quente, árido e de ventos fortes e com inverno longo, morno e com precipitação. Durante o ano inteiro, o tempo é opressivo e de céu parcialmente encoberto. Chove muito mais no verão que no inverno. Ao longo do ano, em geral a temperatura varia de 24°C a 32°C.

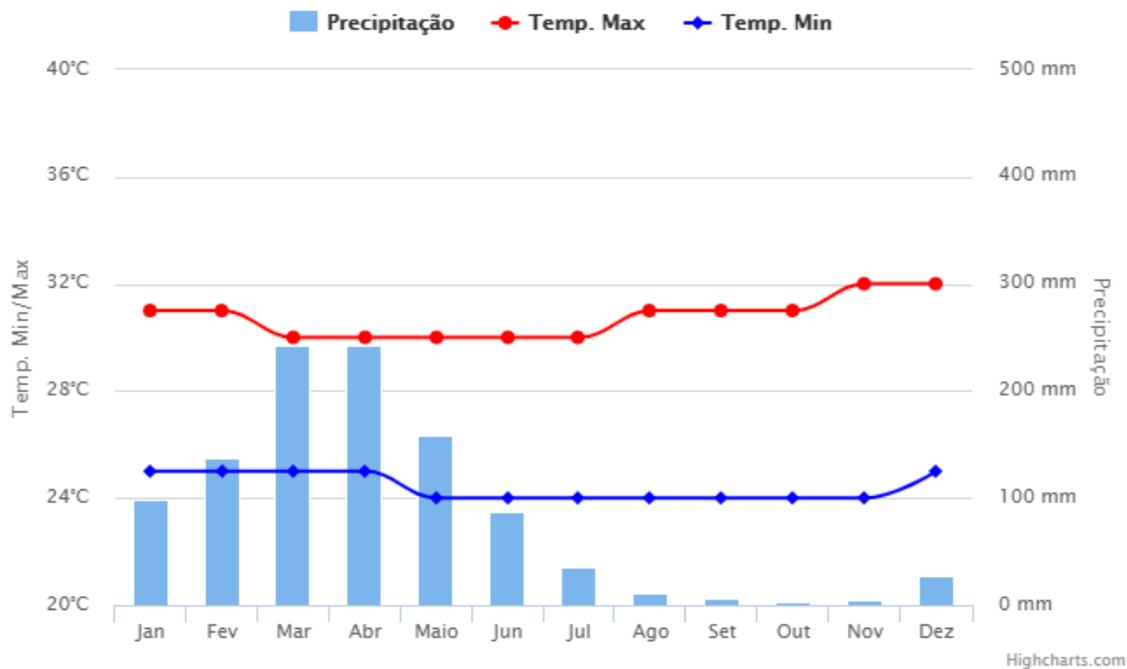


FIGURA 6 – GRÁFICO DE TEMPERATURA DE PACAJUS– FONTES: SITES CLIMATEMPO, CLIMATEDATA E WEATHERSPARKS

4.3 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Complementar n.º 3 de 5 de novembro de 2018, que institui o Plano Diretor do Município de Paracajus e dá outras providências, a propriedade está inserida parte na Macrozona Rural 3 – MARU 3 e parte na Macrozona de Desenvolvimento 2 – MADE 2.

A MADE 2 é lindeira à BR-116 e estende-se ao longo da rodovia por faixas de 500m de largura em ambas as suas margens. Devido à sua posição estratégica, destina-se a empreendimentos industriais e logísticos de médio e grande portes.

Já a MARU 3 só pode ser parcelada para fins de exploração agropastoril e demais usos permitidos e especificados no Estatuto da Terra com vistas à priorização do desenvolvimento de modelos de produção agroecológicos, e deverão obedecer ao módulo mínimo estabelecido pelo INCRA, observarem reserva legal dentro do próprio imóvel e estarem inscritas no CAR – Cadastro Ambiental Rural.

O mapa abaixo mostra a localização das macrozonas:

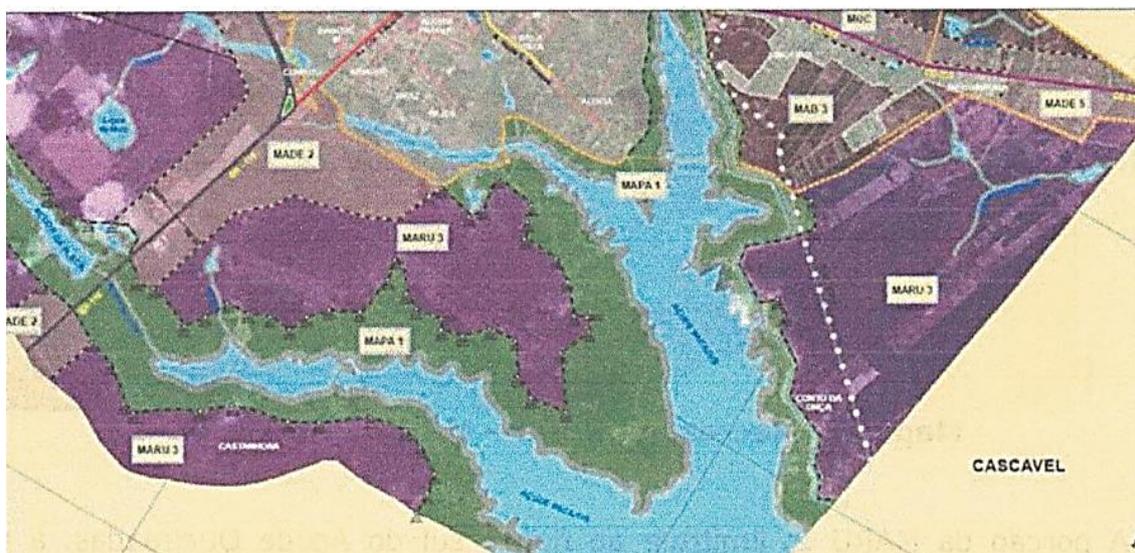


FIGURA 7 – MAPA DE MACROZONEAMENTO– FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE PARACAJUS-CE

Notas:

- 1) A Reserva Legal no condomínio é permitida, ou seja, vários proprietários se reúnem para instituir uma única Reserva Legal. É comum, por exemplo, quando um imóvel maior é dividido por herança para crianças. Nessa situação, se já existe vegetação nativa relacionada à Reserva em uma parte da propriedade é mais fácil aproveitar do que realizar a recomposição em cada parcela destinada a cada herdeiro. Além disso, é melhor para o meio ambiente uma Reserva Legal única, pois quanto maior a área verde, menor o efeito de borda.
- 2) O cálculo das Áreas de Preservação Permanente será admitido no cálculo do percentual da Reserva Legal do imóvel, desde que: (i) não envolva a conversão de novas áreas para uso alternativo da terra; (ii) a área a ser computada esteja preservada ou em processo de recuperação, conforme evidenciado pelo proprietário ao órgão estadual que faz parte do SISNAMA; e (iii) o proprietário ou ocupante legal solicitou a inclusão do imóvel no Cadastro Ambiental Rural - CAR.
- 3) Reserva Legal: área localizada dentro de uma propriedade rural ou posse, com a função de garantir o uso econômico sustentável dos recursos naturais da propriedade rural, auxiliando na conservação e reabilitação de processos ecológicos e promovendo a conservação da biodiversidade, bem como o acolhimento e proteção da fauna silvestre e da flora nativa.
- 4) Área de Preservação Permanente - APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar recursos hídricos, paisagem, estabilidade geológica e biodiversidade, facilitando o fluxo genético da fauna e flora, protegendo o solo e garantindo o bem-estar das populações humanas.
- 5) A Reserva Legal e a Área de Preservação são regulamentadas pela Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012 denominada Código Florestal Brasileiro.

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DA GLEBA

Trata-se de uma propriedade rural com área total de 2.255,44 ha, segundo dimensões constantes no documento fornecido pela Cliente.

Sua superfície é aparentemente seca e o relevo, plano.

5.2 ACESSOS E DISTÂNCIAS

O imóvel possui acesso direto pela rodovia federal BR-116, situando-se à margem desta em seu km 52, sentido Pacajus-Chorozinho e está a uma distância de cerca de 5 km do centro da cidade. Outras rodovias estaduais e federais se integram à BR-116 nas proximidades do município, como a BR-122, a CE-253, a CE-350 e a CE-354.

5.3 OCUPAÇÃO DA TERRA

O imóvel, aparentemente, está sendo ocupado por cajueiros. Possui áreas caracterizadas como de preservação permanente.

5.4 TIPO DE SOLO



FIGURA 8 – TIPO DE SOLO NA PROPRIEDADE – FONTE: IBGE

Os Argissolos Amarelos e Neossolos Quartzarênicos são os solos predominantes na porção leste da Região Metropolitana e se relacionam às tipologias com características de textura arenosa.



5.5 HIDROGRAFIA

Segundo a matrícula, consta a existência de um açude na propriedade, o que, no entanto, não pode ser verificado *in loco*, uma vez que a vistoria interna do imóvel não foi autorizada. Pela mesma razão, não se pode obter informações sobre a eventual existência de cursos d'água que atravessem ou margeiem a propriedade. A existência do açude pode ser confirmada na imagem de satélite do *Google Earth*.

5.6 BENFEITORIAS NÃO-REPRODUTIVAS

A propriedade possui construções, as quais não foram vistoriadas em virtude da não realização da vistoria interna. Em relação à dimensão da gleba, não agregam valor à propriedade.

5.7 BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

A propriedade possui culturas, as quais não foram vistoriadas nem avaliadas, por não serem escopo do presente trabalho.

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

Após o primeiro ano do novo governo, o Brasil teve em 2019 um ano de crescimento autêntico, mas com atividade econômica em recuperação. A expectativa de crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) e a contenção da inflação pelo atual governo traziam perspectivas com otimismo em 2020.

Estas projeções se baseavam no resultado favorável proporcionado pela aprovação da reforma da previdência, apesar de que, de forma isolada, ela não configura garantia de um cenário de prosperidade econômica.

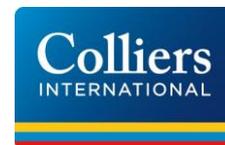
Porém, o dólar chegou a ultrapassar R\$ 5,90 no mês de maio de 2020, recorde nominal de fechamento, em um movimento de alta que vem desde julho de 2019, que se intensificou no início do mês de março em virtude da pandemia do Covid-19 que chegou ao país. Atualmente, está na relação de US\$ 1,00 para R\$ 5,25, com previsão de R\$ 5,00 e R\$ 4,90 para 2021 e 2022, respectivamente.

No início do primeiro trimestre, a taxa de desemprego ainda vinha apresentando tendência de redução desde 2018, para que o mercado de trabalho atingisse a meta de recuperar os 3 milhões de postos formais perdidos nos últimos 3 anos e retornar ao nível de emprego pré-crise até meados de 2021. No entanto, após o *lock down* necessário à contenção da epidemia do Covid-19, estes números passaram a ser uma incógnita e não há, até este momento, novas estimativas de prazos para a recuperação do mercado em geral.

Quanto à inflação, o ano de 2019 fechou em 4,31% com expectativa de que 2020 seja inferior, tendo a projeção atual do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), segundo Relatório Focus do Banco Central, em 1,95%, chegando a 3,00% e 3,50% em 2021 e 2022, respectivamente. A ociosidade da economia continua alta, impedindo o crescimento dos preços, mas a contenção da inflação permitiu que o Banco Central reduzisse a taxa básica de juros aos níveis mais baixos da história, chegando 4,25% em dezembro de 2019, a 3,00% em maio de 2020, e agora, a 2,00%, a taxa mais baixa da história ainda com possíveis reduções neste ano. Para os dois próximos anos, as projeções são de 2,5% no primeiro e de 4,5% no segundo.

Com referência ao PIB (Produto Interno Bruto), sua previsão de crescimento em dezembro de 2019 foi de 1,17% e a expectativa para 2020 é de -5,11%, menor valor desde o fim da recessão, devido à pandemia, esperando-se 2,50% e 4,50% para 2021 e 2022, respectivamente, ainda de acordo com o último Relatório Focus.

A completa normalização da atividade econômica depende da disponibilidade de uma vacina eficaz contra a Covid-19. Enquanto isso, a economia continuará demandando a continuidade de programas de apoio a empresas e famílias.



No 2º trimestre de 2020, o recuo mais intenso pelo lado da demanda foi registrado pelo investimento: -15,5% frente ao trimestre anterior, com ajuste sazonal, condicionado pela paralisação de projetos em andamento e o adiamento de novos planos. Outro aspecto importante foi a intensidade da queda do consumo das famílias, de -12,5%, se aproximando muito da retração do investimento. O consumo do governo também teve importante impacto contracionista (-8,8%, com ajuste).

O número total de ocupados (82 milhões de pessoas em mai-jul/2020) representa queda de 12,3% em relação ao mesmo período do ano passado. O total de rendimentos efetivamente recebidos nesse período (R\$ 185,6 bilhões) é o menor desde 2012 e representa queda de 13,3% em relação ao mesmo período de 2019.

Por outro lado, as exportações cresceram sob a positiva influência da safra e do controle do surto de corona vírus na China, ao mesmo tempo que as importações recuaram 13,2% frente ao trimestre anterior, descontada a sazonalidade.

Análise Setorial

Mesmo em meio à crise e ao cenário de pandemia, o agronegócio vem apresentando resultados positivos, ajudando a reduzir o tamanho da queda da economia brasileira e deve ser o motor da recuperação quando ela começar, segundo dados da indústria e especialistas de mercado. Foi o único setor da economia que teve resultado positivo no PIB no primeiro trimestre. Enquanto a indústria e os serviços diminuíram, a agricultura cresceu 1,9% em relação aos três meses anteriores. O valor gerado pelo campo foi de R\$ 120 bilhões e, até o final do ano, com safras recordes, as lavouras devem render R\$ 697 bilhões.

Nas exportações, o setor agropecuário gerou ganhos de US\$ 6,7 bilhões para a balança comercial entre janeiro e abril, movimentando US\$ 18,3 bilhões em embarques para o exterior e US\$ 11,6 bilhões em importações. O aumento das vendas externas foi de 17,5% em relação ao mesmo período do ano passado. Participação do agronegócio nas exportações totais passou de 18,7% para 22,9% no quadrimestre.

Alguns dos principais produtos do agronegócio bateram recordes de exportação nos primeiros quatro meses do ano. Foi o caso da soja (16,3 milhões de toneladas), farelo de soja (1,7 milhão), carne bovina (116 mil), suína (63 mil) e algodão (91 mil). O cliente número um do Brasil, a Ásia, com a liderança da China, representou 47,2% dos embarques brasileiros, um aumento de 15,5% em relação ao mesmo período de 2019.

O cenário é muito bom para a soja, com a demanda chinesa aquecida devido à renovação da suinocultura, que precisa de farelo. Somada aos bons preços e ao dólar alto, a demanda externa gerou receitas recordes.

A indústria de proteínas, composta pelos mercados de carne bovina, suína e de aves, também está indo bem. A produção de soja deve atingir 121 milhões de toneladas este ano, segundo a

Companhia Nacional de Abastecimento (Conab) – um aumento de 6,7% em relação à última safra. As safras de grãos deste ano estão estimadas em 250 milhões de toneladas, volume inédito com a liderança da soja, mas também graças ao aumento de culturas como o arroz.

Panorama Local

Com 4.137.561 habitantes em 2020, segundo estimativa do IBGE, a Região Metropolitana de Fortaleza (RMF) é a mais populosa do Norte-Nordeste e a sexta maior do Brasil. Tem como área de influência todo o território do Ceará e oeste do Rio Grande do Norte, sendo a segunda maior do Norte-Nordeste em termos populacionais, ficando atrás do Grande Recife.

O atual Aeroporto Internacional Pinto Martins, situado no centro geográfico de Fortaleza, é o terceiro mais movimentado da Região Nordeste e um dos mais movimentados do país.

O porto de Mucuripe conta com um cais de 1.054 m de extensão, plataforma de atracação exclusiva para petrolíferos, área de armazéns, pátio para contêineres e três moinhos de trigo, e está interligado ao sistema ferroviário por um extenso pátio de manobras.

Já o Terminal Portuário do Pecém, localizado na Região Metropolitana de Fortaleza, por sua localização geográfica, possui o menor tempo de trânsito entre o Brasil e os Estados Unidos e a Europa, o que o coloca em posição estratégica de influência regional. Na região, está em processo de configuração um polo de desenvolvimento de segmentos petrolífero, químico, metalmeccânico, dentre outros ramos industriais, compondo o Complexo Industrial e Portuário do Pecém, do qual o Porto do Pecém faz parte.

Na agricultura, em função do clima semiárido, a produção agrícola se resume às espécies adaptadas às condições necessárias para a sua manutenção no ambiente. Na indústria, Pacajus e Horizonte, em especial, compõem um corredor industrial em função da localização privilegiada, estratégica, em um ponto de rápido e fácil acesso à capital metropolitana. A industrialização do município proporcionou o surgimento de uma massa de empregados que passaram a consumir e demandar os serviços disponibilizados na cidade.

O comércio formal de Pacajus dá-se em torno do atacado e varejo ao longo das principais vias estruturantes do município, agregando redes lojistas de renome regional e nacional. A dinâmica do comércio do município está alicerçada sobretudo pela presença do polo industrial instalado na fronteira com Horizonte. O fluxo de pessoas e materiais, proporcionados pela presença do polo, ao longo da faixa da BR – 116 que corta o município, é atrativo para a aplicação de capital na forma de projetos comerciais, que fomentam o surgimento de uma economia comercial formal pulsante, acompanhada de uma ainda maior economia informal.

Em 2018, de acordo com o IBGE, o salário médio mensal no município era de 1,7 salários mínimos e a proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 11,9%, sendo que 42,9% da população possuía rendimento nominal mensal per capita de até 1/2 salário mínimo.

O Produto Interno Bruto do Município de Pacajus é formado, principalmente, pelas atividades econômicas de serviços e comércio, seguido pela atividade industrial, respondendo, juntas, por 65% do PIB municipal. Os serviços da administração pública e os impostos têm importantes contribuições. A agropecuária ocupa o último posto.

Em termos percentuais, tem-se a seguinte distribuição:

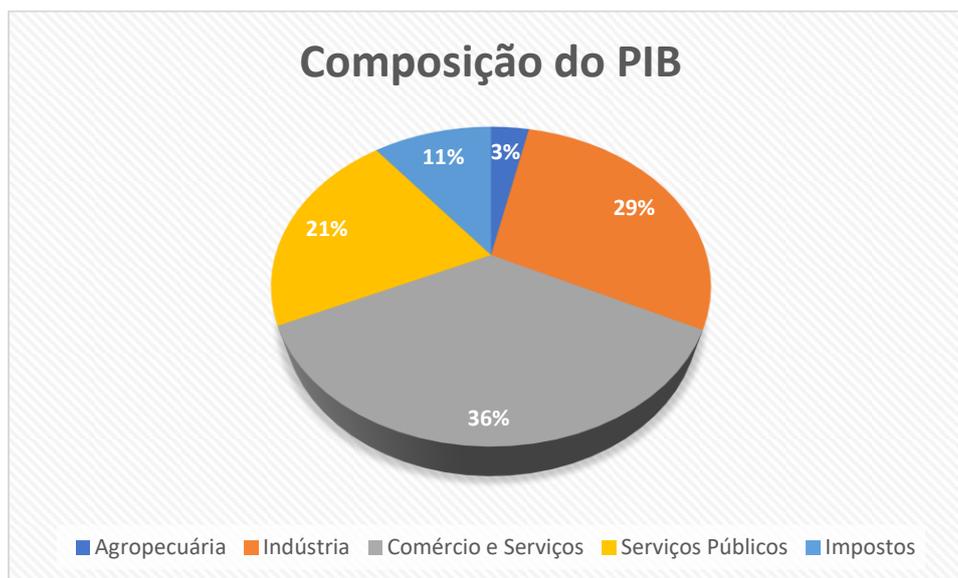


FIGURA 9 – COMPOSIÇÃO DO PIB - FONTE: COLLIERS A PARTIR DE DADOS DO IBGE

Mercado Imobiliário Local

A disponibilidade de recursos hídricos ou proximidades a fontes de águas pode influenciar o preço da terra. Desta forma, diante da fragilidade deste recurso natural e do nível de degradação e da vulnerabilidade ambiental, as áreas próximas a fontes de água potável tendem a ser mais valorizadas.

Os imóveis rurais localizados às margens das rodovias, e os que possuem energia elétrica, tendem a possuir preços de terras mais elevados em relação aos demais imóveis da região.

Quanto à estrutura fundiária, mais de 60% dos imóveis constituem minifúndios, a maioria dos quais inclui-se, atualmente, em áreas urbanizáveis e destinadas a loteamentos, chácaras ou sítios. Em termos de área, a maior proporção é de grandes propriedades que ocupam mais da metade da região, o que torna os valores mais acentuados.

As indústrias concentram-se principalmente nos municípios de Maracanaú, Pacajus e Horizonte. Nesses municípios, a presença das indústrias, aliadas à proximidade da capital cearense, interferem fortemente na composição dos preços das terras.



Os valores de terra nua pesquisados na região onde se situa o imóvel avaliando revelou preços unitários pedidos entre R\$ 5.479/ha e R\$ 14.000/ha para áreas variando entre 150ha a 837ha. Essa variação de preços pedidos se deve à localização, aos recursos hídricos, à topografia, ao acesso e à classe de solo dos imóveis.

Quanto aos aspectos positivos, as terras do imóvel avaliando são adequadas à atividade da região, qual seja, agricultura e, sendo planas, são mecanizáveis; o acesso é muito bom por rodovia federal pavimentada e duplicada; possui ampla frente (~4km) para a BR-116, o que lhe dá visibilidade grande apelo promocional; situa-se a pouca distância de Fortaleza (cerca de 50km); localiza-se próximo ao perímetro urbano de Pacajus; ao longo dos 4km de extensão margeando a rodovia, por uma faixa de 500m de largura, a propriedade está inserida em zoneamento urbano que permite e fomenta a implantação de empreendimentos industriais e logísticos, aproveitando sua posição estratégica; é lindeiro ao Açude São Pedro e cortado por um riacho.

Em relação aos aspectos desafiadores, tem-se a dizer que o imóvel avaliado possui dimensão muito superior à maioria das áreas rurais da região e tem cerca de 25% de sua área coberta com Área de Preservação Ambiental e Reserva Legal.

Entende-se que a propriedade possua melhor liquidez se desmembrada, aproveitando-se a faixa lindeira à rodovia para empreendimentos imobiliários e o restante, em áreas rurais de menor dimensão.

Devido às características do imóvel e à situação econômica do país, considerou-se um cenário de muito baixa liquidez para a venda, com um tempo de exposição a mercado de 42 meses para sua comercialização.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de Liquidez:	Longo prazo
Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Pequena
Prazo de Absorção para Venda:	42 meses
Público-alvo:	Empreendedores rurais de grande porte e investidores

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14.653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes: 1: Procedimentos Gerais e 3: Imóveis Rurais.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

7.2 METODOLOGIA

Para a estimativa do valor de venda da terra nua foi aplicado o Método Comparativo mediante o qual o valor do imóvel é obtido pela comparação com outros situados na mesma região geoeconômica.

Conforme o escopo e finalidade desta avaliação, as benfeitorias reprodutivas e não-reprodutivas não foram objeto de avaliação.

7.3 AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar glebas disponíveis para venda situados na mesma região geoeconômica.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 6 (seis) elementos comparativos que podem ser observados no Anexo 2 – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, acesso, capacidade/uso da terra, quantidade e qualidade de distribuição da água, pontos que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

7.3.2 SITUAÇÃO PARADIGMA

Para a homogeneização dos valores unitários, utilizou-se como situação paradigma o seguinte cenário:

Situação-paradigma			
ÁREA DA GLEBA (ha)	2.255,44	SITUAÇÃO FATOR	1,00
CLASSE DE SOLO	% ÁREA DA GLEBA	CLASSE DE SOLO X SITUAÇÃO	FATOR
IIIs	75,00	0,680	0,510
VIII	25,00	0,130	0,033
Índice Agronômico			0,543
Fator Hidrográfico			1,100

7.3.3 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 20%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Índice Agronômico

Índice que relaciona a situação (localização e acesso) do imóvel com a capacidade de uso do solo:

- ✓ Classe de Capacidade de Uso da Terra - conforme tabela a seguir:

Classes e Subclasses	Unidades de Mapeamento	Classes de Declive	Utilização e prática conservacionistas necessárias	Valores Relativos em %
I	LR e 1	< 2% a 5%	culturas com práticas normais de cultivo	100
II s	LE d LV d 1	< 2% < 2%	culturas com práticas simples de melhoramento do solo	88
II e	LR e 1	5 a 10%	culturas com práticas simples de controle da erosão	80
II e, s	LE d LV d 1	2 a 5% 2 a 5%	culturas com práticas simples de controle da erosão combinadas com práticas simples de melhoramento do solo	74
III s	LV d 2 LV d 3	< 2% < 2%	culturas com práticas intensivas de melhoramento do solo	68
III w	Hi	< 2% a 5%	culturas com práticas intensivas de controle de excessos de água temporários	64
III e	LR e 1 LE d LV d1	10 a 15% 5 a 10% 5 a 10%	culturas com práticas intensivas de controle da erosão, isolada ou em combinação com práticas simples de melhoramento do solo	60
III e, s	LV d 2 LV d3	2 a 5%	culturas com práticas intensivas de controle da erosão combinadas com práticas intensivas de melhoramento do solo	56
IV s	LR e-L	2 a 10%	culturas ocasionalmente, com práticas complexas de melhoramento do solo	50
IV e	LR e 1 LE d LV d1 LV d2	15 a 45% 10 a 15% 10 a 15% 10 a 15%	culturas ocasionalmente, com práticas complexas de controle da erosão combinadas com práticas simples ou intensivas de melhoramento do solo; recomendável a rotação de culturas com pastagens	47
IV e, s	LV d3 PV d LR e 2	10 a 15% 5 a 10% 10 a 15%	culturas ocasionalmente, com práticas complexas de controle da erosão combinadas com práticas complexas de melhoramento do solo; recomendável a rotação de culturas com pastagens	44
V w	Hi	< 2% a 5%	culturas apenas eventualmente, mediante a instalação e manutenção de sistemas de drenagem artificial e plantio de espécies e variedades adaptadas a solos úmidos; mais compatível com a formação de pastagens utilizando forrageiras adaptadas a solos com excesso de água	39
VI e	LE d LV d1 LV d2 LV d3	15 a 45% 15 a 45% 10 a 15% 10 a 15%	desaconselhável a utilização com culturas, mas compatível 15 a 45% vida silvestre, com restrições moderadas devidas ao risco de erosão	32
	PV d	10 a 15%		
VI e, s	LR e 2 Li b Li ar	15 a 45% 5 a 10% 5 a 10%	como a anterior, mas com maiores restrições, principalmente para a silvicultura, em virtude da pouca profundidade do solo	26
VII e	LV d 3 PV d	15 a 45% 15 a 45%	impróprias para culturas, mas adaptáveis para pastagens, florestas e refúgio da vida silvestre, com sérias restrições devido ao alto risco de erosão	23
VII e, s	Li ar	10 a 15%	compatíveis somente com pastagens, florestas e abrigo da vida silvestre, com sérias restrições pelo risco de erosão e solos rasos e pedregosos	17
VIII	Li ar	45 a 70%	compatíveis apenas para abrigo de vida silvestre, com severas restrições pelo risco de erosão e solos rasos e pedregosos, renda líquida de eventual exploração piscícola	13

- ✓ Situação – em função da tabela criada pelo engenheiro Hélio de Caires a partir da proposição do engenheiro Otávio Teixeira Mendes Sobrinho:

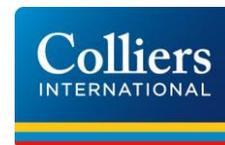
ESCALA DE VALORES DE TERRAS SEGUNDO A SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO				
SITUAÇÃO	CIRCULAÇÃO			
	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRACTICABILIDADE DURANTE ANO	ESCALA DE VALOR
ASFALTO	Asfaltada	Limitada	Permanente	100%
VICINAL I	Primeira classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95%
VICINAL II	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90%
VICINAL III	estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80%
VICINAL IV	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75%
VICINAL V	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo na seca	70%

FONTE: CAIRES (adaptado)

Fator Hídrico

Procura corrigir a discrepância dos valores através de índices comparativos que tornam homogêneos os elementos quanto à riqueza de sua rede hidrográfica, levando em conta a quantidade, a qualidade e a distribuição de águas superficiais pelas propriedades (DESLANDES, 2002).

Nº	TIPOS	QUALIFICAÇÕES	ESCALA DE VALOR
1	Muito Bom	Recursos naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, com várias nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos artificiais: serviços de fornecimento público, cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,30 e 1,50, quando relacionados "a qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos".
2	Bom	Recursos naturais: margem de rios secundários, nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,15 e 1,29, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos
3	Normal	Recursos naturais: margem de rio secundário, nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,01 e 1,14, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.
4	Regular	Recursos naturais: nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Fixo em 1,00, quando a quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos não contribuem para melhorar as condições do imóvel rural.
5	Ruim	Recursos naturais ou artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,80 e 0,99, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.
6	Muito Ruim	Inexistência de recursos naturais ou artificiais, o que impossibilita a utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,50 e 0,79, dependendo da vocação regional e natural do imóvel.



7.3.4 VALOR UNITÁRIO DA TERRA NUA

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, classe, situação e hidrografia, obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. Valor Unitário Básico: R\$ 8.094,88/ha

Porém, em função da área do imóvel, muito superior às áreas dos comparativos, utilizou-se o limite inferior do campo de arbítrio para refletir a influência da área no valor unitário do imóvel. Portanto:

. Valor Unitário de Mercado: R\$ 6.880,65/ha

7.3.5 VALOR DE MERCADO

Multiplicando-se o valor unitário adotado pela área da fazenda, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Venda da Terra Nua: Valor Unitário de Venda x Área da Fazenda

Valor de Venda da Terra Nua: R\$ 6.880,65 ha x 2.255,44 ha

Valor de Venda da Terra Nua: R\$ 15.518.893,24

Em números redondos:

Valor de Mercado para Venda: R\$ 15.500.000,00
(Quinze milhões e quinhentos mil reais)



7.4 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada foi calculado por meio da fórmula que considera o valor presente do imóvel para venda imediata, levando-se em conta o período estimado para a comercialização do imóvel e a taxa de desconto para remuneração do capital investido, tendo sido utilizada, neste caso, a taxa calculada pela média das taxas de desconto de cheques dos principais bancos de varejo:

$$\text{Valor de Liquidação Forçada} = \frac{\text{Valor de Mercado do Imóvel}}{(1 + \text{Taxa de Desconto})^{\text{Período}}}$$

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor do Imóvel:	R\$ 15.500.000,00
Taxa de Desconto Adotada:	1,66 % a.m.
Cenário de Liquidez:	Longo prazo
Tempo de Exposição Estimado:	42 meses
Valor de Liquidação Forçada:	R\$ 7.760.000,00

Portanto, o valor de liquidação forçada resultou:

Valor de Liquidação Forçada: R\$ 7.760.000,00
(Sete milhões, setecentos e sessenta mil reais)



8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALOR

Valor de Mercado par Venda	R\$ 15.500.000,00
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 7.760.000,00

Pelo Método Comparativo Direto, o valor de venda da terra nua é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, o valor de mercado para venda e o valor de liquidação forçada do imóvel, para o mês de referência do laudo, foram estimados em:

Valor de Mercado para Venda: R\$ 15.500.000,00
(Quinze milhões e quinhentos mil reais)

Valor de Liquidação Forçada: R\$ 7.760.000,00
(Sete milhões, setecentos e sessenta mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. **Diagnóstico de Mercado.**

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 26 vinte e seis) folhas e 7 (sete) anexos.

São Paulo, 23 novembro de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

DocuSigned by:

74CB23E54DAA435...

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU A185851-3

Diretor | Responsável Técnico



Ricardo Gonçalves Freire da Silva
CREA 5.061.519.418
Engenheiro agrônomo



Anexo I

Relatório Fotográfico



Rodovia BR 116 com o imóvel à direita



Rodovia BR 116 com o imóvel à direita



Rodovia BR 116 com o imóvel à direita



Rodovia BR 116 com o imóvel à direita



Frente do imóvel para a Rodovia BR 116



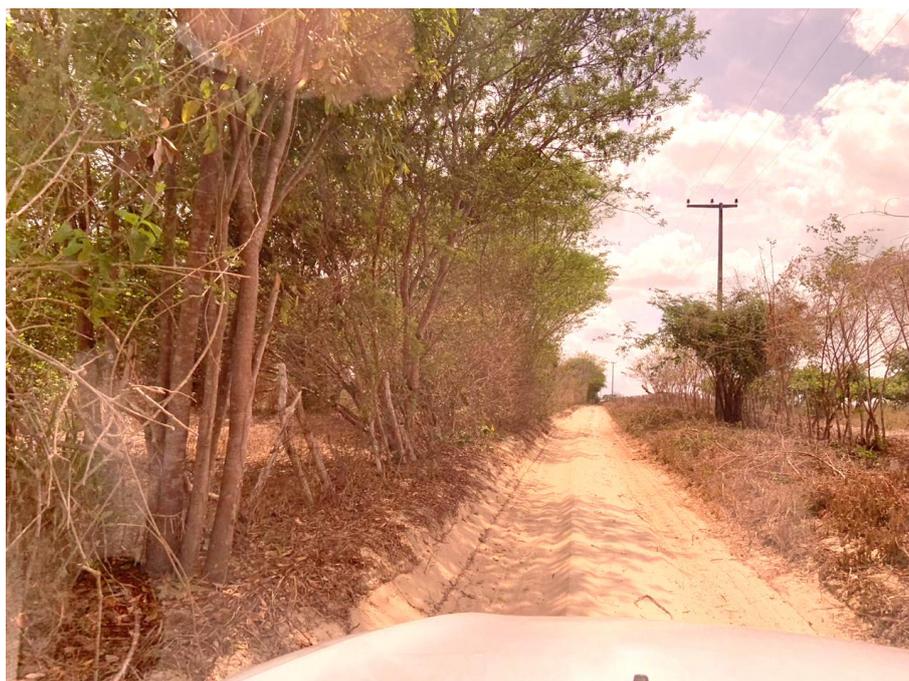
Frente do imóvel para a Rodovia BR 116



Vista do imóvel por uma via interna



Vista do imóvel por uma via interna



Vista do imóvel por uma via interna



Vista do imóvel por uma via interna



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel

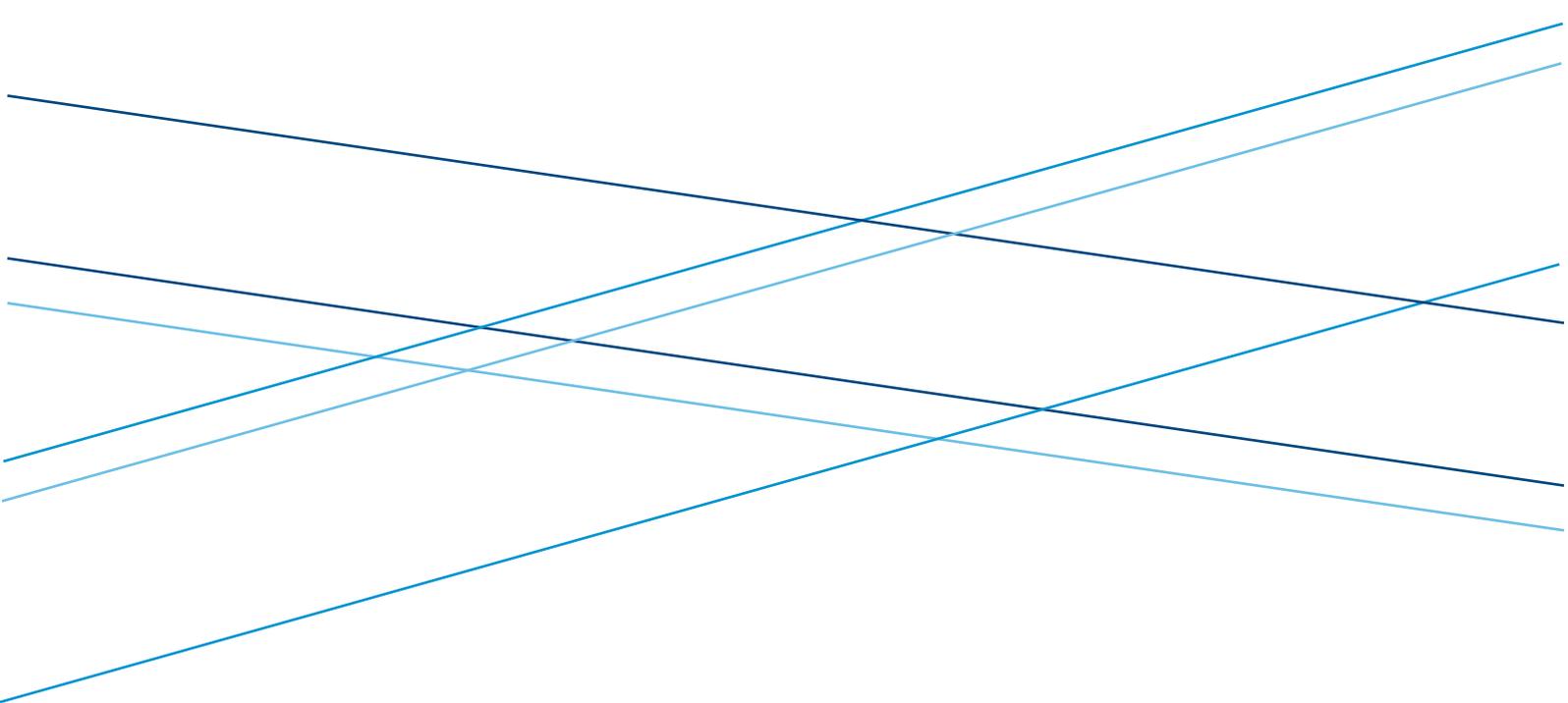


Vista geral do imóvel



Anexo II

Elementos Comparativos



Laudo de Avaliação

PIATÃ FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA LONGO PRAZO CRÉDITO PRIVADO



ELEMENTO COMPARATIVO 1				
FONTE:	Alessandro Belchior Imóveis - (85) 3466-4343			
ENDEREÇO:	Rua Armando Rocha			
PREÇO	R\$ 2.100.000,00	ÁREA DA GLEBA	150,00	
SOLO/SITUAÇÃO	% AREA	CLASSE DE SOLO	SITUAÇÃO	FATOR
III, s/ Asfalto	80	0,680	1,00	0,544
VIII / Asfalto	20	0,130	1,00	0,026
FATOR SOLO/SITUAÇÃO				0,570
BENFEITORIAS	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR POR M²	DEPRECIÇÃO	VALOR
BENFEITORIAS				
TRATAMENTO POR FATORES				
VALOR POR Ha ANTES DO TRATAMENTO			14.000,00	
FATOR FONTE		0,80	R\$ 1.680.000,00	
(VALOR À VISTA - BENFEITORIAS) / AREA			R\$ 11.200,00	
FATOR SOLO / SITUAÇÃO = Paradigma÷ Comparativo =			0,95	
FATOR HÍDRICO			0,85	
VALOR HOMOGENEIZADO POR HECTARE			R\$ 9.010,04	

ELEMENTO COMPARATIVO 2				
FONTE:	Walmir Falcão Imóveis Tel.: (85) 99140-6046/99986-3651			
ENDEREÇO:	A 800m da Rodovia BR-116			
PREÇO	R\$ 1.500.000,00	ÁREA DA GLEBA	156,00	
SOLO/SITUAÇÃO	% AREA	CLASSE DE SOLO	SITUAÇÃO	FATOR
III,s / Vicinal I	80	0,680	0,95	0,517
VIII / Vicinal I	20	0,130	0,95	0,025
FATOR SOLO/SITUAÇÃO				0,542
BENFEITORIAS	ÁREA CONSTRUÍDA	VALOR POR M²	DEPRECIÇÃO	VALOR
BENFEITORIAS				
TRATAMENTO POR FATORES				
VALOR POR Ha ANTES DO TRATAMENTO			9.615,38	
FATOR FONTE		0,80	R\$ 1.200.000,00	
(VALOR À VISTA - BENFEITORIAS) / AREA			R\$ 7.692,31	
FATOR SOLO / SITUAÇÃO = Paradigma÷ Comparativo =			1,00	
FATOR HÍDRICO			1,00	
VALOR HOMOGENEIZADO POR HECTARE			R\$ 7.706,51	

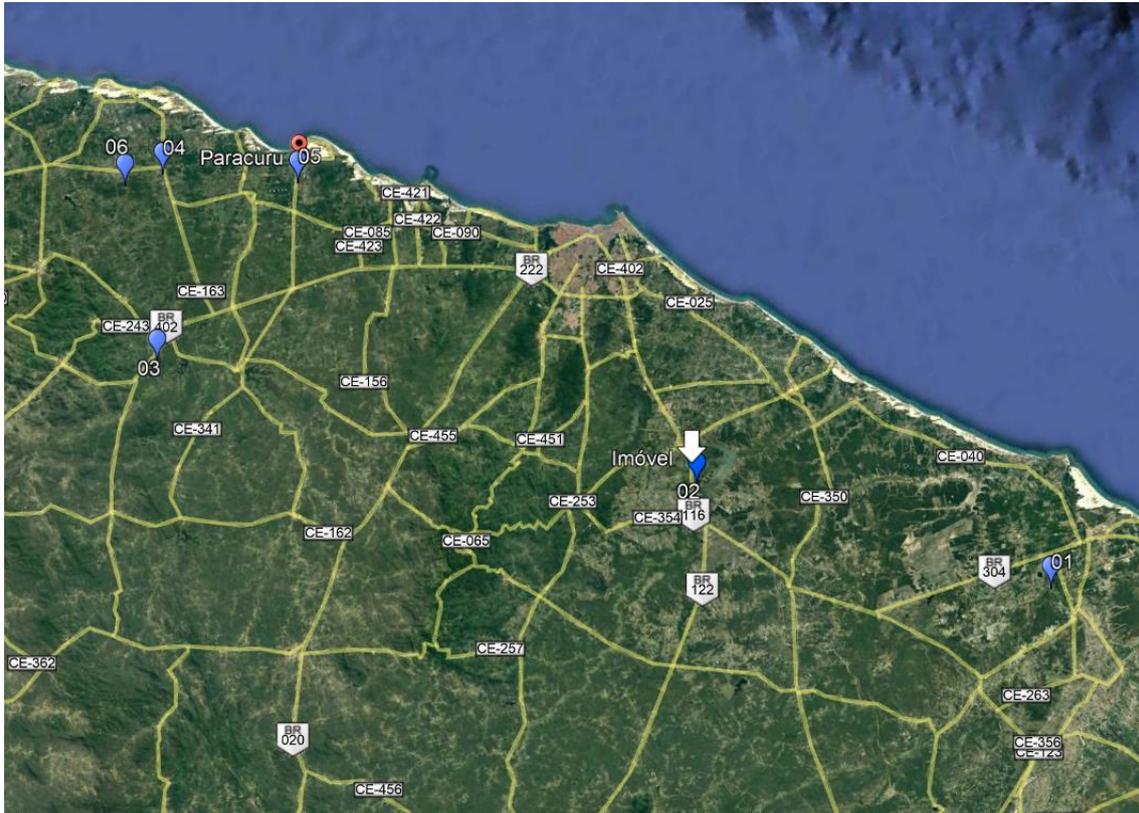
ELEMENTO COMPARATIVO 3				
FONTE:	Fernando Coelho Incorporação - Tel.: (85) 99995-6921			
ENDEREÇO:	Rodovia BR-222 - Próximo ao Açude Caxitoré			
PREÇO	R\$ 2.000.000,00	ÁREA DA GLEBA	365,00	
SOLO/SITUAÇÃO	% AREA	CLASSE DE SOLO	SITUAÇÃO	FATOR
Ive,s / Asfalto	80	0,440	1,00	0,352
VIII / Asfalto	20	0,130	1,00	0,026
FATOR SOLO/SITUAÇÃO				0,378
BENFEITORIAS				
TRATAMENTO POR FATORES				
VALOR POR Ha ANTES DO TRATAMENTO			5.479,45	
FATOR FONTE		0,80	R\$ 1.600.000,00	
(VALOR À VISTA - BENFEITORIAS) / AREA			R\$ 4.383,56	
FATOR SOLO / SITUAÇÃO = Paradigma÷ Comparativo =			1,44	
FATOR HÍDRICO			0,96	
VALOR HOMOGENEIZADO POR HECTARE			R\$ 6.137,41	

ELEMENTO COMPARATIVO 4				
FONTE:	Fernando Coelho Incorporação - Tel.: (85) 99995-6921			
ENDEREÇO:	Rodovia CE-085 - Gualdrapas			
PREÇO	R\$ 2.500.000,00	ÁREA DA GLEBA	162,14	
SOLO/SITUAÇÃO	% AREA	CLASSE DE SOLO	SITUAÇÃO	FATOR
III,s / Asfalto	80	0,680	1,00	0,544
VIII / Asfalto	20	0,130	1,00	0,026
FATOR SOLO/SITUAÇÃO				0,570
BENFEITORIAS				
TRATAMENTO POR FATORES				
VALOR POR Ha ANTES DO TRATAMENTO			15.418,77	
FATOR FONTE		0,80	R\$ 2.000.000,00	
(VALOR À VISTA - BENFEITORIAS) / AREA			R\$ 12.335,02	
FATOR SOLO / SITUAÇÃO = Paradigma÷ Comparativo =			0,95	
FATOR HÍDRICO			0,88	
VALOR HOMOGENEIZADO POR HECTARE			R\$ 10.259,71	

ELEMENTO COMPARATIVO 5				
FONTE:	Basan Imóveis - Tel.: (85) 9827-1147/99827-1147			
ENDEREÇO:	Paracuru, cortada pela CE 341			
PREÇO	R\$ 7.000.000,00	ÁREA DA GLEBA	837,00	
SOLO/SITUAÇÃO	% AREA	CLASSE DE SOLO	SITUAÇÃO	FATOR
VI e/ Vicinal I	80	0,470	0,95	0,357
VIII / Vicinal I	20	0,130	0,95	0,025
FATOR SOLO/SITUAÇÃO				0,382
BENFEITORIAS				R\$ -
TRATAMENTO POR FATORES				
VALOR POR Ha ANTES DO TRATAMENTO			8.363,20	
FATOR FONTE		0,80	R\$ 5.600.000,00	
(VALOR À VISTA - BENFEITORIAS) / AREA			R\$ 6.690,56	
FATOR SOLO / SITUAÇÃO = Paradigma÷ Comparativo =			1,42	
FATOR HÍDRICO			0,96	
VALOR HOMOGENEIZADO POR HECTARE			R\$ 9.213,24	

ELEMENTO COMPARATIVO 6				
FONTE:	Americano Imóveis Tel.: (85) 99164-9947			
ENDEREÇO:	Córrego Fundo, Trairi			
PREÇO	R\$ 1.000.000,00	ÁREA DA GLEBA	150,00	
SOLO/SITUAÇÃO	% AREA	CLASSE DE SOLO	SITUAÇÃO	FATOR
III,s / Vicinal II	70	0,680	0,90	0,428
VIII / Vicinal II	30	0,130	0,90	0,035
FATOR SOLO/SITUAÇÃO				0,464
BENFEITORIAS				R\$ -
TRATAMENTO POR FATORES				
VALOR POR Ha ANTES DO TRATAMENTO			6.666,67	
FATOR FONTE		0,80	R\$ 800.000,00	
(VALOR À VISTA - BENFEITORIAS) / AREA			R\$ 5.333,33	
FATOR SOLO / SITUAÇÃO = Paradigma÷ Comparativo =			1,17	
FATOR HÍDRICO			1,00	
VALOR HOMOGENEIZADO POR HECTARE			R\$ 6.242,36	

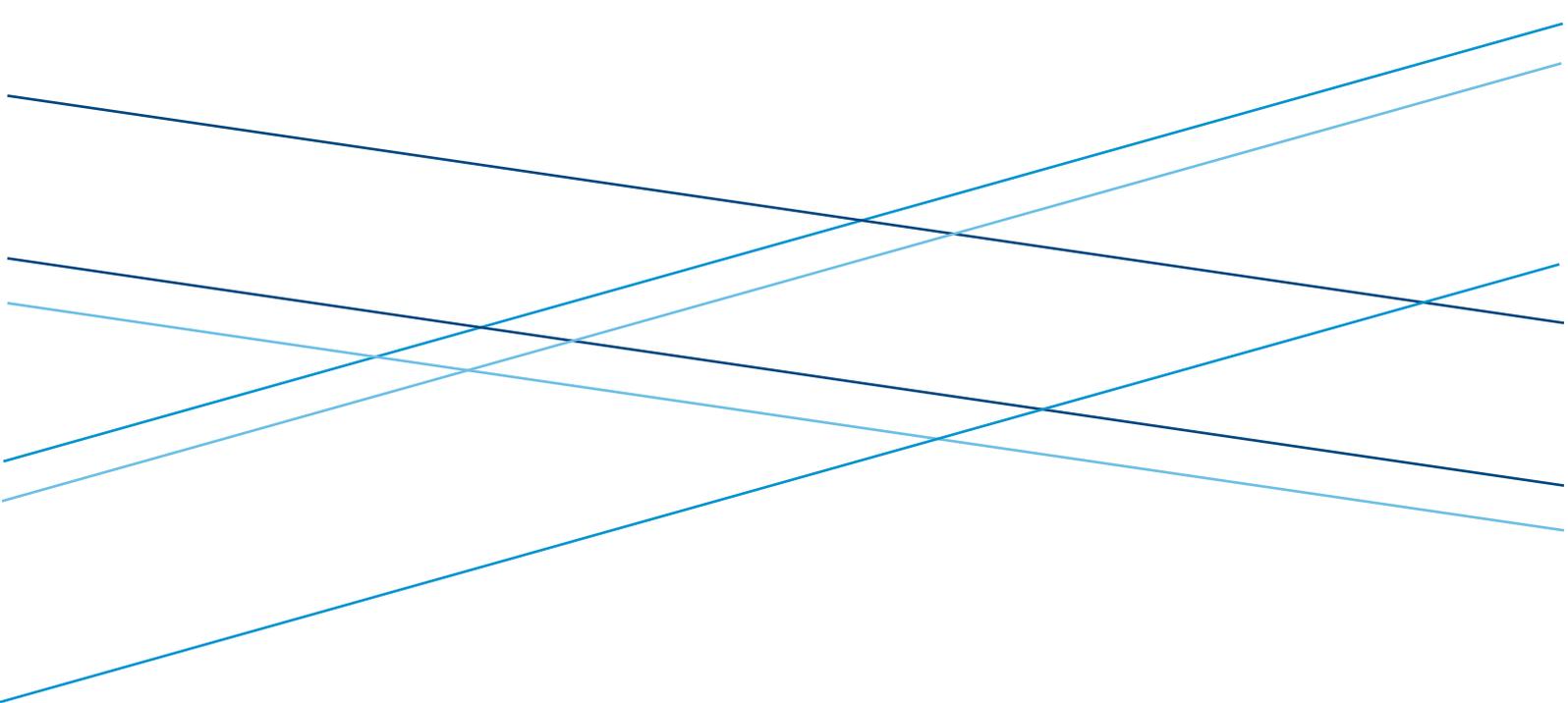
Localização aproximada dos comparativos:





Anexo III

Tratamento por Fatores



Homogeneização dos Valores Unitários

Resumo dos Valores Homogeneizados				
Elemento	Valor por Hectare (R\$/ha)	Area (ha)	Fator Agronômico	Tipo
1	9.010,04	150,00	0,570	Oferta
2	7.706,51	156,00	0,542	Oferta
3	6.137,41	365,00	0,378	Oferta
4	10.259,71	162,14	0,570	Oferta
5	9.213,24	837,00	0,357	Oferta
6	6.242,36	150,00	0,428	Oferta
Limites do Índice Agronômico				
Grau	Limites		Limite Inferior	Limite Superior
I	+ ou - 50%		0,271	0,814
II	+ ou - 20%		0,434	0,651
III				

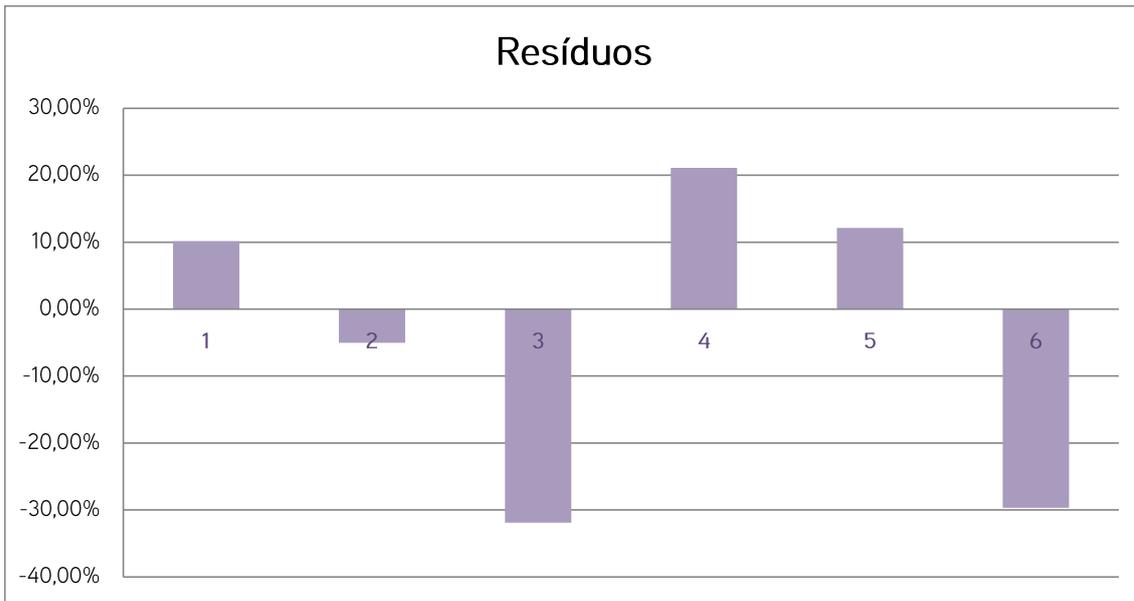
Elementos dentro do Intervalo do Índice Agronômico				
Elemento	Valor por Hectare (R\$/ha)	Area (ha)	Fator Agronômico	Tipo
1	9.010,04	150,00	0,570	Oferta
2	7.706,51	156,00	0,542	Oferta
3	6.137,41	365,00	0,378	Oferta
4	10.259,71	162,14	0,570	Oferta
5	9.213,24	837,00	0,357	Oferta
6	6.242,36	150,00	0,428	Oferta
Média				R\$ 8.094,88
Intervalo de Saneamento da Amostra				
Limite Inferior (Média - 15%)			R\$ 5.666,41	
Média			R\$ 8.094,88	
Limite Superior (Média + 15%)			R\$ 10.523,34	
Conclusão			Todos elementos aceitos	

Resumo da Análise Estatística			
Estatísticas	Símbolo	Valor	Unidade
Média	X	8.094,88	R\$/ha
Desvio-padrão	δ	1.684,58	R\$/ha
Análise de Variância	δ^2	2.837.811,37	R\$/ha
Número de Elementos	n	6,00	unidades
Graus de Liberdade	gl	5,00	unidades
Hipótese de Student	t (90%)	1,48	adimensional
Critério de Chauvenet	d/s crit.	1,65	adimensional
Amplitude	Amp	1.111,88	R\$/ha

Verificação da Amostra				
Critério de Chauvenet				
Valores Extremos	Diferença	Observado	(d/s crit)	Conclusão
		(d/s obs)		
Inferior	R\$ 1.957,46	1,16	1,65	Amostra Concordante
Superior	R\$ 2.164,83	1,29	1,65	Amostra Concordante

Critério de Student			
Limites	Média	Amplitude	Intervalo de Confiança
Inferior	R\$ 8.094,88	-1.111,88	R\$ 6.983,00
Superior	R\$ 8.094,88	1.111,88	R\$ 9.206,76

Análise de Resíduos				
Elemento	Preço	Valor Estimado	Residual (R\$)	Residual (%)
1	R\$ 2.100.000,00	R\$ 1.886.700,95	213.299,05	10,16%
2	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.575.591,62	75.591,62	-5,04%
3	R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.637.879,43	637.879,43	-31,89%
4	R\$ 2.500.000,00	R\$ 1.972.492,75	527.507,25	21,10%
5	R\$ 7.000.000,00	R\$ 6.150.294,09	849.705,91	12,14%
6	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.296.765,96	296.765,96	-29,68%





Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas.



Anexo IV

Especificação da Avaliação

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-3: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 3: Imóveis Rurais, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

TABELA 2 - PONTUAÇÃO PARA FINS DE CLASSIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR					
		CONDIÇÃO	Pt	CONDIÇÃO	Pt	CONDIÇÃO	Pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	≥ 3(K+1) e no mínimo 5	18	≥5	X	9	
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Majoria	X	7	Minoria ou ausência 0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Majoria		6	Minoria ou ausência X 0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços		3	Como variável, conforme anexo A 3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços		3	Como variável, conforme anexo A 3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	X	16	Simplificado	1	
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	X	12	Outros tratamentos 2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	X	1	
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização		2	
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	X	2	Levantamento topográfico planimétrico	2	

FUNDAMENTAÇÃO		GRAU II	
Tabela 1 Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação			
I III III	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

Portanto, GRAU II

Grau de Precisão

Tabela 3 Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<30%	30% - 50%	> 50%
Grau de Precisão	27,47%		

Portanto, GRAU III



Anexo V

Documentos

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 3º OFÍCIO Comarca de Pacajus - Ceará Rua Cônego Eduardo Araripe, 1469-A Fone/Fax: (085) 348.0396 Ana Cláudia Silva do Amaral Carlos - Tabelão Aurilene Chagas de Queiroz - Escrevente Autorizada	MATRÍCULA 000.442
	REGISTRO GERAL FOLHA: 01v

e nove centavos), em favor da emitente INDUSTRIAL E COMERCIAL JANDAIA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.928.885/0001-44, tudo conforme se verifica no livro 3-Auxiliar n.º 000.036, deste Cartório.

Av-05/000.442 - em 08 de junho de 2007 - **AVERBAÇÕES DE CERTIDÕES** - Procedem-se esta averbação para constar que relativamente ao R-04 desta matrícula, foram apresentados e ficam arquivados os seguintes documentos: Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Estaduais; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros; Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, todas em nome da MF Participação e Representação Ltda, devidamente válidas; e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIRC - emissão 2003/2004/2005, devidamente pago.

Av-06/000.442 - em 17 de abril de 2008 - **ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO** - Procedem-se esta averbação para constar que relativamente ao R-04 desta matrícula, foi apresentado e fica arquivado o primeiro (1º) aditamento a referida cédula onde o emitente, com a anuência do Banco UBS Pactual S.A., acordaram em incluir a empresa Sucos do Brasil S/A como garantidor 1, bem como alteraram as cláusulas 5.1; 5.2; 5.3; 5.3.1; 5.8; 5.9 e 5.10.

Av-07/000.442 - em 29 de abril de 2008 - **REVOGAÇÃO E SUBSTITUIÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme Instrumento de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças nº 001/08, datado de 18 de abril de 2008, revoga expressamente e substitui o gravame de alienação (R-04), de acordo com a Cédula de Crédito Bancário nº CCB372/07, emitida em 23 de maio de 2007, por Industrial e Comercial Jandaia Ltda.

R-08/000.442 - em 29 de abril de 2008 - Pela Cédula de Crédito Bancário nº CCB099/08, datada de 18 de abril de 2008, no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), devidamente assinada em 03 (três) vias, e Instrumento de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças nº 001/08, datado de 18 de abril de 2008, devidamente assinado em 04 (quatro) vias, uma das vias arquivada neste cartório, a proprietária acima qualificada alienou fiduciariamente, conforme Lei nº 4.728/65 e Lei nº 10.931/04, o imóvel objeto da presente matrícula para o Banco UBS Pactual S.A., instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Rio de Janeiro/RJ, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, pelo valor da garantia de R\$ 5.380.000,00 (cinco milhões e trezentos e oitenta mil reais), em favor da emitente Sucos do Brasil S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.919.420/0001-90, tudo conforme se verifica no Livro 03 - Auxiliar nº 000.043, deste Cartório.

R-09/000.442 - em 29 de abril de 2008 - Pela Cédula de Crédito Bancário nº CCB100/08, datada de 18 de abril de 2008, no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), devidamente assinada em 03 (três) vias, e Instrumento de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças nº 001/08, datado de 18 de abril de 2008, devidamente assinado em 04 (quatro) vias, uma das vias arquivada neste cartório, a proprietária acima qualificada alienou fiduciariamente, conforme Lei nº 4.728/65 e Lei nº 10.931/04, o imóvel objeto da presente matrícula para o Banco UBS Pactual S.A., instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Rio de Janeiro/RJ, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, pelo valor da garantia de R\$ 5.380.000,00 (cinco milhões e trezentos e oitenta mil reais), em favor da emitente Sucos do Brasil S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.919.420/0001-90, tudo conforme se verifica no Livro 03 - Auxiliar nº 000.044, deste Cartório.

R-10/000.442 - em 29 de abril de 2008 - Pela Cédula de Crédito Bancário nº CCB101/08, datada de 18 de abril de 2008, no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), devidamente assinada em 03 (três) vias, e Instrumento de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças nº 001/08, datado de 18 de abril de 2008, devidamente assinado em 04 (quatro) vias, uma das vias arquivada neste cartório, a proprietária acima qualificada alienou fiduciariamente, conforme Lei nº 4.728/65 e Lei nº 10.931/04, o imóvel objeto da presente matrícula para o Banco UBS Pactual S.A., instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Rio de Janeiro/RJ, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, pelo valor da garantia de R\$ 5.380.000,00 (cinco milhões e trezentos e oitenta mil reais), em favor da emitente Sucos do Brasil S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.919.420/0001-90, tudo conforme se verifica no Livro 03 - Auxiliar nº 000.045, deste Cartório.

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 3º OFÍCIO Comarca de Pacajus - Ceará Rua Cônego Eduardo Araripe, 1469-A Fone/Fax: (085) 348.0396 Ana Cláudia Silva do Amaral Carlos - Tabelã Aurilene Chagas de Queiroz - Escrevente Autorizada	MATRICULA 000.442
	REGISTRO GERAL FOLHA: 01
DATA: 31.10.2006 RUBRICA:	

IMÓVEL: Uma propriedade situada nesta cidade de Pacajus, na margem esquerda do Km 52 da Rodovia BR-116, sentido Pacajus/Chorozinho, de medidas irregulares, denominada de Fazenda Tabajara, medindo e extremando: ao POENTE (frente), partindo do ponto 01 ao ponto 02, 1.064,00m com a Rodovia BR-116; do ponto 02 ao ponto 03, 500m com terras de Sucos do Brasil S/A, antes Bali Participação e Representação Ltda; do ponto 03 ao 04, 2.185,00m com terras de Sucos do Brasil S/A, antes Bali Participação e Representação Ltda; do ponto 04 ao 05, 500m com terras de Sucos do Brasil S/A, antes Bali Participação e Representação Ltda; do ponto 05 ao 06, 2.431,00m com a Rodovia BR-116; ao SUL (lado esquerdo), do ponto 06 ao 07, 2.200,00m com terras de Péricles Chaves, do ponto 07 ao 08, 1.665,00m ainda com terreno de Péricles Chaves, do ponto 08 ao 09, 815,00m com terras de Valdevino Alves Pereira e 1.290,00m com terras de Adauto Batista de Carvalho; ao NASCENTE (fundos), partindo do ponto 09 ao 10, 3.060,00m com terras de João de Souza Falcão, terras de Afonso de Souza Falcão e com terras da Imobiliária Realeza; partindo do ponto 10 ao 11, 1.210,00m com terras de Josias Pereira de Azevedo; partindo do ponto 11 ao 12, 1.095,00m com terras da Imobiliária José Adriano Falcão; e, ao NORTE (lado direito), partindo do ponto 12 ao 01, 1.745,00m com terras da Imobiliária Realeza e terras de José Abel Filho e 2.940,00m com terras de Josias Pereira de Azevedo, perfazendo uma área total de 2.255,44ha, contendo em dita propriedade as seguintes benfeitorias: aproximadamente 2.300 hectares de terras (casco) sendo 608ha de cajueiros com 7/8 anos; 288ha de cajueiros com 5/6 anos; 620ha de cajueiros com 4/5 anos; 440ha de cajueiros com 3 anos; 33ha de goiabeiras com mais de 6 anos; 77ha de goiabeiras com 4 anos; 340ha de matas; 01 açude São José com capacidade de 2.054,00m³, constando de uma barragem de terras de 250m de comprimento; 01 escola em alvenaria, piso de cimento, coberta de telha amianto, 06 salas de aulas, sanitários, sala de diretoria; 01 maternidade, alvenaria, piso de taco, mosaico e cerâmica, coberta de telhas, com banheiros, cozinhas e salas médicas.

PROPRIETÁRIO: MF PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.213.534/0001-45, com sede em Pacajus/CE., Km 56, s/nº - nascente - Zona Rural.

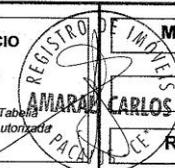
REGISTRO ANTERIOR: R-04 da Matrícula 000.196, do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pacajus/CE.

R-01/000.442 - em 31 de outubro de 2006 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia de nº 26.356, datado de 27 de outubro de 2006, devidamente assinado em 03 (três) vias, uma das vias arquivadas neste Cartório, a proprietária acima qualificada alienou fiduciariamente conforme Lei nº 9.515/97 e 10.931/2004 o imóvel objeto da presente matrícula ao BANCO INDUSVAL S/A, com sede na Rua Boa Vista, 356, 7º andar - São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.024.352/0001-74, pelo valor da garantia fiduciária de R\$ 5.000.000,00 (Cinco Milhões de Reais), com vencimento em 27 de outubro de 2008, em favor da INDUSTRIAL E COMERCIAL JANDAIA LTDA, com sede na rodovia BR 116, s/nº, Km 53, Bloco A - Pacajus/CE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.928.885/0001-44, tendo como índice de atualização: CDI. Taxa de juros: 1,20% ao mês, constando do contrato cláusulas e condições.

Av-02/000.442 em 31 de outubro de 2006 - **AVERBAÇÕES DE CERTIBOES** - Procede-se esta averbação para constar que relativamente ao R-01 desta matrícula, foram apresentados e ficam arquivados os seguintes documentos: Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Estaduais; Certidão Negativa de Débitos do INSS; Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, todas em nome da MF Participação e Representação Ltda, devidamente válidas; e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIRC - emissão 2003/2004/2005, devidamente pago.

Av-03/000.442 - em 08 de junho de 2007 - **CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Procede-se a esta averbação para constar que conforme autorização do credor, apresentada e arquivada neste cartório, fica cancelada a alienação fiduciária referida no R-01, desta matrícula.

R-04/000.442 - em 08 de junho de 2007 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pela Cédula de Crédito Bancário de nº CCB372/07, datada de 23 de maio de 2007, devidamente assinado em 03 (três vias), uma das vias arquivadas neste cartório, a proprietária acima qualificada alienou fiduciariamente, conforme Lei nº 4.728/65 e Lei nº 10.931/04, o imóvel objeto da presente matrícula para o Banco UBS Pactual S.A., instituição financeira, com sede na Praia do Botafogo, n.º 501, 5º e 6º andares - Rio de Janeiro/RJ, inscrito no CNPJ/MF n.º 30.306.294/0001-45, pelo valor da garantia fiduciária de R\$ 7.081.929,49 (sete milhões e oitenta e um mil novecentos e vinte e nove reais e quarenta

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 3º OFÍCIO Comarca de Pacajus - Ceará Rua Cônego Eduardo Araripe, 1469-A Fone/Fax: (085) 348.0396 Ana Cláudia Silva do Amaral Carlos - Tabelião Aurilene Chagas de Queiroz - Escrevente Autorizada		MATRICULA	000.442
		REGISTRO GERAL	
		RUBRICA:	FOLHA: 02

R-11/000.442 – em 29 de abril de 2008 – Pela Cédula de Crédito Bancário nº CCB102/08, datada de 18 de abril de 2008, no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), devidamente assinada em 03 (três) vias, e Instrumento de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças nº 001/08, datado de 18 de abril de 2008, devidamente assinado em 04 (quatro) vias, uma das vias arquivada neste cartório, a proprietária acima qualificada alienou fiduciariamente, conforme Lei nº 4.728/65 e Lei nº 10.931/04, o imóvel objeto da presente matrícula para o Banco UBS Pactual S.A., instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Rio de Janeiro/RJ, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, pelo valor da garantia de R\$ 5.380.000,00 (cinco milhões e trezentos e oitenta mil reais), em favor da emitente Sucos do Brasil S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.919.420/0001-90, tudo conforme se verifica no Livro 03 – Auxiliar nº 000.046, deste Cartório.

Av-12/000.442 – em 29 de abril de 2008 – **VERBAÇÃO DE CERTIDÕES** - Procede-se esta averbação para constar que relativamente aos R-08 a R-11 desta matrícula, foram apresentados e ficam arquivados os seguintes documentos: Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Estaduais; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros; Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, todas em nome da MF Participação e Representação Ltda, devidamente válidas; e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIRC - emissão 2003/2004/2005, devidamente pago.

Av-13/000.442 – em 28 de maio de 2009 - **CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Procede-se a esta averbação para constar que conforme Termo de Quitação do credor datado de 21 de maio de 2009, apresentado e arquivado neste cartório, ficam canceladas as alienações fiduciárias referidas no R-08, R-09, R-10 e R-11, desta matrícula.

R-14/000.442 – em 28 de maio de 2009 – Pelo Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, datado de 21 de maio de 2009, no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), devidamente assinada em 03 (três) vias, e Cédula de Crédito Bancário nº 096/09, datada de 21 de maio de 2009, devidamente assinada em 02 (duas) vias, uma das vias arquivada neste cartório, a proprietária acima qualificada alienou fiduciariamente, conforme Lei nº 9.514/97, Lei nº 10.931/04 e artigos 1.359 e 1.360 do Código Civil, o imóvel objeto da presente matrícula para o BANCO SCHAHIN S.A., Instituição Financeira integrada do Sistema Financeiro Nacional, com sede na cidade de São Paulo/SP, à Rua Vergueiro, nº 2.009, 2º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 50.585.090/0001-06, pelo valor da garantia de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), com vencimento final para 19.05.2015, em favor da emitente Sucos do Brasil S.A., com sede na cidade de Pacajus/CE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.919.420/0001-90, tudo conforme se verifica no Livro 03 – Auxiliar sob o nº 000.053, deste Cartório.

Av-15/000.442 – em 28 de maio de 2009 – **VERBAÇÃO DE CERTIDÕES** - Procede-se esta averbação para constar que relativamente ao R-14 desta matrícula, foram apresentados e ficam arquivados os seguintes documentos: Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Estaduais; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros; Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, todas em nome da MF Participação e Representação Ltda, devidamente válidas; e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIRC - emissão 2003/2004/2005, devidamente pago.

R-16/000.442 – em 29 de junho de 2009 – Pelo Primeiro Aditivo ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, datado de 05 de junho de 2009, no valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), devidamente assinada em 03 (três) vias, uma das vias arquivada neste cartório, as partes mencionadas no R-04 da presente matrícula, celebraram o referido Aditivo para fins de acréscimo de nova Cédula de Crédito Bancário nº 121/09 (Nova Operação Garantida), sem prejuízo de garantia outorgada à Cédula de Crédito Bancário nº 096/09.

Av-17/000.442 – em 29 de junho de 2009 – **VERBAÇÃO** - Procede-se a esta averbação para constar que encontra-se registrada sob o nº 000.055, do livro L-03 (Auxiliar) a Cédula de Crédito Bancário nº 121/09 e Anexo

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 3º OFÍCIO Comarca de Pacajus - Ceará Rua Cônego Eduardo Araripe, 1469-A Fone/Fax: (085) 348.0396 Ana Cláudia Silva do Amaral Carlos - Tabelião Aurilene Chagas de Queiroz - Escrevente Autorizada	MATRICULA 000.442
	REGISTRO GERAL
RUBRICA:	FOLHA: 02v

01, 02, 03, 04 e 05, datados de 05 de junho de 2009, no valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), com vencimento final para 19.06.2015.

Av-18/000.442 – em 29 de junho de 2009 – **AVERBAÇÃO DE CERTIDÕES** – Procede-se a esta averbação para constar que relativamente ao R-16 e Av-17, desta matrícula, foram apresentadas e ficam arquivadas as mesmas certidões mencionadas no Av-15, desta matrícula, todas devidamente válidas.

Av-19/000.442 – em 15 de dezembro de 2009 – **ERRO EVIDENTE** – Procede-se a esta averbação para corrigir o R-16 da presente matrícula para que onde conste ... as partes mencionadas no R-04... passe por certo ... as partes mencionadas no R-14..., conforme faculta o art. 213, I, “a” da LRP.

R-20/000.442 – em 04 de agosto de 2011 – **CESSÃO DO CREDOR FIDUCIÁRIO** - Conforme Instrumento Particular de Termo de Ratificação de Endosso de Cédula de Crédito Bancário via CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, e Cessão de Garantia Fiduciária do Imóvel, datado de 10/01/2011 o credor fiduciário BANCO SCHAHIN S/A, já qualificado, CEDEU à posição de credora fiduciária objeto do R-14 desta matrícula, para a QT FUNDO DE INVESTIMENTOS RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO, inscrito no CNPJ nº 09.613.226/0001-32, fundo de investimento com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Rua Presidente Wilson, nº 231, 11º andar, 13º e 17º andares (parte), conforme endosso da Cédula de Crédito Bancária nº 096/09, emitida em 21/05/2009, pela SUCOS DO BRASIL S.A, já qualificada, garantida pelo fiduciante MF PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA, já qualificada, com valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sendo a forma de pagamento do valor principal em 20 parcelas mensais e consecutivas com o primeiro vencimento em 19/10/2013 no valor de R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais), e a forma de pagamento dos encargos em 72 parcelas mensais e consecutivas com o primeiro vencimento em 19/06/2009, encargos pós fixados remuneração básica/índice de preços: CDI – taxa over extra grupo/Cetip, 140%, contando nos títulos demais termos e outras condições. Eu, Aurilene Chagas de Queiroz (Substituta da Oficiala).

R-21/000.442 – em 04 de agosto de 2011 – **CESSÃO DO CREDOR FIDUCIÁRIO** – Conforme Instrumento Particular de Termo de Ratificação de Endosso de Cédula de Crédito Bancário via CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, e Cessão de Garantia Fiduciária do Imóvel, datado de 10/01/2011 o credor fiduciário BANCO SCHAHIN S/A, já qualificado, CEDEU à posição de credora fiduciária objeto do R-16 desta matrícula, para a QT FUNDO DE INVESTIMENTOS RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO, inscrito no CNPJ nº 09.613.226/0001-32, fundo de investimento com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Rua Presidente Wilson, nº 231, 11º andar, 13º e 17º andares (parte), conforme endosso da Cédula de Crédito Bancária nº 121/09, emitida e aditada em 05/06/2009 pela SUCOS DO BRASIL S.A, já qualificada, garantida pelo fiduciante MF PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA, já qualificada, com valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sendo a forma de pagamento do valor principal em 20 parcelas mensais e consecutivas com o primeiro vencimento em 19/11/2013 no valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), e a forma de pagamento dos encargos em 72 parcelas mensais e consecutivas com o primeiro vencimento em 19/07/2009, encargos pós fixados, remuneração básica/índice de preços: CDI – taxa over extra grupo/Cetip, 140%, contando nos títulos demais termos e outras condições. Eu, Aurilene Chagas de Queiroz (Substituta da Oficiala).



REGISTRO DE IMÓVEIS DE PACAJUS (3º. OFÍCIO) Protocolo Nº: <u>1449</u> Matrícula(s): <u>000.442</u> Registro(s): <u>R-20 e 21/442</u> Averbação Sob Nº: <u>17 AGO 2011</u> PACAJUS-CE, TITULAR <u>ESCREVENTE</u>



Anexo VI

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes



1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.



11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.



Anexo VII

Declaração



Ref.: Avaliação do imóvel rural localizado em Pacajus/CE.

A Colliers International do Brasil declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da *International Valuation Standards*, o Código de Ética e Conduta do *Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Não houve vistoria interna do imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.

Electronic Record and Signature Disclosure



Certificate Of Completion

Envelope Id: 75FAAE9B1BF249C19AAD3D62E770FAEE	Status: Completed	
Subject: DocuSign: 9039 - Laudo de Avaliação Rural - Pacajus - CE.pdf		
Empresa Requisitante: CIVAS		
Source Envelope:		
Document Pages: 116	Signatures: 2	Envelope Originator:
Certificate Pages: 5	Initials: 0	Octavio Junior
AutoNav: Enabled		Avenida das Nações Unidas, 14171, 8o Andar,
Envelopeld Stamping: Enabled		Conjunto 803 e 804, Torre Marble, Vila Gertrudes
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia		SP, SP 04794-000
		octavio.junior@colliers.com
		IP Address: 189.79.90.7

Record Tracking

Status: Original 23-Nov-2020 11:49	Holder: Octavio Junior octavio.junior@colliers.com	Location: DocuSign
---	---	--------------------

Signer Events

Mony Lacerda
mony.lacerda@colliers.com
Executive Manager
COLLIERS
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature


74CB23E54DAA435...
Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 191.181.59.218

Timestamp

Sent: 23-Nov-2020 | 11:59
Viewed: 23-Nov-2020 | 12:02
Signed: 23-Nov-2020 | 12:03

Signature Provider Details:

Signature Type: DS Electronic

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Paula Ramalho
paula.ramalho@bancoplural.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)


Using IP Address: 200.142.102.2

Sent: 23-Nov-2020 | 12:03
Viewed: 23-Nov-2020 | 12:05

Signature Provider Details:

Signature Type: DS Electronic

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 27-Oct-2020 | 10:39
ID: ce8c75df-5b4c-496c-9c6e-fdd059ce46c3

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
--------------------	--------	-----------

Rocio Cortes
Rocio.Cortes@colliers.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)
Signature Provider Details:
Signature Type: DS Electronic
Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 30-Mar-2020 | 13:30
ID: 4fb8591e-db22-413f-b8ed-28e1038fd13a

COPIED

Sent: 23-Nov-2020 | 12:03

Fábio Sodeyama
fabio.sodeyamai@colliers.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)
Signature Provider Details:
Signature Type: DS Electronic
Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

COPIED

Sent: 23-Nov-2020 | 12:03

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	23-Nov-2020 11:59
Certified Delivered	Security Checked	23-Nov-2020 12:05
Signing Complete	Security Checked	23-Nov-2020 12:03
Completed	Security Checked	23-Nov-2020 12:05

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

Electronic Record and Signature Disclosure
--

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: tatiana.souza@colliers.com

To advise COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at tatiana.souza@colliers.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to tatiana.souza@colliers.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to tatiana.souza@colliers.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA during the course of your relationship with COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA.

Proposta de Cessão de Crédito de CCBs – Sucos do Brasil S.A.

Devedora: Sucos do Brasil S/A

Ativo	Valor de Emissão	Data de Emissão	Data do Vencimento	Taxa	Saldo Devedor *
CCB nº 096/09	R\$ 20 milhões	21/05/2009	19/05/2015	140% CDI	Liquidado
CCB nº 121/09	R\$ 5 milhões	05/06/2009	19/06/2015	140% CDI	Liquidado

* Liquidação a partir da consolidação da propriedade do imóvel em nome do Piatã.

Garantias:

a) Avais prestados por Marlis Figueiredo, Antônio Cláudio Figueiredo, Antônio Eugênio Figueiredo, MF Participações e Representações Ltda., e Industrial e Comercial Jandaia Ltda.

As CCBs não indicaram a qualificação completa dos avalistas, inexistindo informações sobre o seu estado civil. Caso os mesmos sejam casados sob regime diverso da separação total de bens, identificamos a ineficácia da garantia prestada pelas pessoas físicas devido à ausência de outorga uxória.

b) Alienação fiduciária de imóvel de matrícula nº 442 do 3º RGI de Pacajus/CE prestada pela MF Participações e Representações: o instrumento de garantia prevê que o valor do imóvel correspondia à R\$ 27.880.160,76;

Em 21/05/2009, foi celebrado instrumento de alienação fiduciária através do qual a garantidora MF Participações e Representações Ltda. (CNPJ: 07.213.534/0001-45) constituiu alienação fiduciária sobre o imóvel de matrícula nº 442 do 3º RGI de Pacajus/CE em favor do Banco Schahin, em garantia à CCB nº 096/09.

No instrumento de garantia, foi atribuído ao imóvel o valor de mercado de R\$ 27.880.160,76 para fins de leilão extrajudicial, conforme laudo de avaliação emitido pela empresa BNA – Banco Nacional de Avaliações em 30/11/2008, o qual não tivemos acesso.

Em 05/06/2009, celebrado 1º aditamento ao instrumento de alienação fiduciária através do qual estabeleceu-se que a alienação fiduciária também deverá garantir a CCB nº 121/09.

Em nov/2011, foi emitido laudo de avaliação pela empresa DLR Engenheiros Associados Ltda. que atribuiu ao imóvel em garantia o valor de mercado de R\$ 17.800.000,00 e valor de liquidez de R\$ 8.900.000,00. O laudo indica que se trata de área rural ocupada por cajueiros gigantes, em sua maioria, existindo ainda indústria de beneficiamento de caju denominada "Sucos Jandaia" junto ao plantio, a qual não foi considerada para fins de avaliação. Indica-se ainda que a área apresenta condições insatisfatórias de liquidez à curto e médio prazo.

Ao analisarmos certidão de ônus reais do imóvel datada de 20/03/2015, verificamos que o 1º aditamento à alienação fiduciária foi registrado no R-16 e que a CCB nº 121/09 foi averbada no AV-17.

No R-20 e R-21 da matrícula, consta o registro da cessão da posição de credor fiduciário pelo Banco Schahin ao Fundo relativamente às CCBs nº 096/09 e 121/09.

O imóvel foi gravado com inalienabilidade no AV-22 em 01/04/2013, por determinação judicial, conforme abordado nos próximos itens do presente relatório. Entretanto, em 09/12/2014, o gravame foi cancelado diante da obtenção de decisão positiva pelo Fundo em Embargos de Terceiro.

Em razão da excussão da garantia, foi averbada a consolidação da propriedade sobre o imóvel em 20/03/2015, no AV-28 da matrícula. Em seguida, foi averbado o pagamento de guia de ITBI para a transferência da titularidade do imóvel decorrente da sua excussão.

Ainda em 20/03/2015, os registros relativos à alienação fiduciária foram cancelados diante da consolidação da propriedade.

Em dez/2017, foi emitido laudo de avaliação pela empresa Colliers International, tendo sido atribuídos ao bem o valor de mercado de R\$ 12.930.000,00 e o valor de venda forçada de R\$ 6.140.000,00.

A MF Participações não figura no polo ativo da recuperação judicial ou no polo passivo do processo de falência da Sucos do Brasil.

Finalizada concorrência, a CBRE foi contratada pelo fundo para emissão de novo laudo de avaliação do imóvel, o qual foi entregue à BRPP em setembro/2019.

Através do laudo atualizado, a CBRE atribuiu ao bem o valor de mercado de R\$ 11.900.000,00 e o valor de venda forçada de R\$ 9.020.000,00.

A Colliers Internacional foi contratada para emissão de novo laudo de avaliação do imóvel, o qual foi entregue à BRPP em novembro/2020.

Através do laudo atualizado, a Colliers atribuiu ao bem o valor de mercado de R\$ 15.500.000,00 e o valor de venda forçada de R\$ 7.760.000,00.

c) Cessão fiduciária de CDBs emitidos pelo Banco Schahin, no valor de R\$ 13,99 MM (CCB nº 096/09) e de R\$ 4,82 MM (CCB nº 121/09);

Conforme Carta de Descrição de Garantia assinada em 21/05/2009, foi constituída cessão fiduciária de Certificado de Depósito Bancário de emissão do Banco Schahin, no valor líquido de R\$ 13.990.000,00, vinculada à CCB nº 096/09. Não foi recepcionado o Anexo 4 à esta CCB correspondente ao instrumento de constituição desta garantia.

Recepcionamos Anexo 4 à CCB nº 121/09 através do qual a Sucos do Brasil constituiu garantia de cessão fiduciária de Certificado de Depósito Bancário de emissão do Banco Schahin, no valor líquido de R\$ 4.820.000,00, correspondente à 96,4% do saldo devedor principal. Também foi celebrada Carta de Descrição de Garantia, com as mesmas condições estabelecidas no Anexo 4.

Os avalistas Antônio Cláudio Gomes Figueiredo e Antônio Eugênio Pinto Figueiredo figuraram como fiéis depositários.

A BRPP não recepcionou qualquer informação sobre a utilização do saldo do Certificado de Depósito Bancário em questão para amortização do saldo devedor das CCBs. O escritório de advocacia Deccache (“Deccache”) informou que, quando da sua contratação para assumir o caso, teriam sido informados que os CDBs não existiriam.

d) Penhor mercantil de mercadorias;

Em garantia às CCBs, foi prestado penhor mercantil rotativo de estoque de insumos (polpa de frutas) e produtos acabados de fabricação da Sucos do Brasil.

Nos instrumentos de penhor, foram previstos os valores de garantia de R\$ 6.828.000,00 para a CCB nº 096/09 e de R\$ 1.464.200,00 para a CCB nº 121/09.

Os avalistas Antônio Cláudio Gomes Figueiredo e Antônio Eugênio Pinto Figueiredo figuraram como fiéis depositários dos bens empenhados.

Considerando que o penhor foi constituído em 2009 e recai sobre insumos perecíveis, entendemos que tal garantia não possui valor.

e) Cessão fiduciária de duplicatas;

Em garantia à CCB nº 096/09, a Sucos do Brasil constituiu cessão fiduciária sobre duplicatas com vencimento não superior a 19/05/2015, com concentração máxima de 10% por devedor. O instrumento indica que o valor da garantia deveria corresponder à 10% do saldo devedor da CCB.

Já com relação à CCB nº 121/09, foi constituída cessão fiduciária sobre duplicatas com vencimento não superior a 19/06/2015, com concentração máxima de 10% por devedor. O valor desta garantia também deveria corresponder à 10% do saldo devedor da CCB.

O Anexo 3 das CCBs – Fluxo de Recebimento das Duplicatas e Condições Especiais estabelece um cronograma de entrega de duplicatas.

Os avalistas Antônio Cláudio Gomes Figueiredo e Antônio Eugênio Pinto Figueiredo figuraram como fiéis depositários.

A BRPP não recebeu informações sobre o monitoramento e status desta garantia.

Resumo da Operação:

Em 21/05/2009, foi emitida a CCB nº 096/09 pela Sucos do Brasil em favor do Banco Schahin, no valor de R\$ 20 milhões. A CCB foi endossada pelo Banco Schahin à Cetip na mesma data de sua emissão.

Em 05/06/2009, a Sucos do Brasil emitiu a CCB nº 121/09 em favor do Banco Schahin, no valor de R\$ 5 milhões.

Em 04/02/2010, foram celebrados instrumentos de aditamento às CCBs nº 096/09 e 121/09 a fim de alterar o fluxo de pagamentos das CCBs, de modo que foram excluídos os eventos de pagamento previstos para os meses de março a agosto de 2010.

Em 23/08/2010, as CCBs nº 096/09 e nº 121/09 foram endossadas pela Cetip ao Fundo.

Em 10/01/2011, o Banco Schahin e o Fundo celebraram termos nos quais ratificam o endosso das CCBs nº 096/09 e 121/09 realizado através da CETIP, bem como a cessão das garantias fiduciárias.

A recuperação do crédito:

Escritório contratado: Deccache Advogados

1) Recuperação Judicial:

A Sucos do Brasil entrou com pedido de recuperação judicial em 11/06/2010. Considerando a apresentação deste pedido, foi declarado o vencimento antecipado das CCBs nesta mesma data, nos termos do item “d” da cláusula 4ª das cédulas. O crédito do Fundo foi considerado como extraconcursal diante das garantias prestadas no âmbito das CCBs e, portanto, não se sujeita aos efeitos da recuperação judicial.

Em junho de 2016, foi apresentado pedido de falência da Sucos do Brasil pela empresa Invista Crédito e Investimento S/A. Em junho de 2017, foi decretada a falência da Sucos do Brasil. Em seguida, foi proferida decisão pelo Tribunal de Justiça do Ceará que reverteu a decretação da falência da Sucos do Brasil.

2) A excussão do imóvel alienado fiduciariamente:

A partir da distribuição do pedido de recuperação judicial pela Sucos do Brasil, foi declarado o vencimento antecipado das CCBs em 11/06/2010.

Somente em 2015, a antiga gestora Incentivo optou pela excussão da garantia de alienação fiduciária constituída sobre imóvel, entendendo que desta forma a recuperação do crédito seria mais rápida e eficiente. Assim, a antiga gestora Incentivo deu prosseguimento à excussão do imóvel através da apresentação de pedido de intimação da MF Participações junto ao Cartório de Registro de Imóveis, a fim de que a mesma providenciasse o pagamento do valor total da dívida das CCBs, correspondente à R\$ 64.590.870,76 à época da intimação.

A intimação da MF Participações ocorreu no dia 02/02/2015 e, em resposta, a devedora fiduciante alegou que o crédito estaria prescrito. Isto porque o vencimento antecipado das CCBs teria ocorrido em 11/06/2010 e o prazo prescricional para cobrança de crédito representado por CCB é de 3 anos. Sustentou, assim, que a prescrição teria se consumado em 11/06/2013.

Diante da ausência de pagamento do débito pela MF Participações, o Piatã requereu em 10/03/2015 a consolidação da propriedade fiduciária do imóvel, a qual foi averbada na matrícula no dia 20/03/2015. Para a efetivação da consolidação da propriedade, o Fundo efetuou o pagamento de R\$ 383.424,80 a título de ITBI em 04/03/2015.

Os leilões para a venda do imóvel foram agendados para os dias 16/04/2015 e 23/04/2015. Porém, os mesmos foram suspensos logo em seguida em razão da concessão da liminar referida no item 3 abaixo.

Em 09/02/2015, foi realizada avaliação pelo corretor Reginaldo Ferraro, que atribuiu ao imóvel o valor de mercado de R\$ 40.597.920,00. Foi uma avaliação efetuada por um corretor da região, pois, a Prefeitura exigia avaliação para dar lastro ao cálculo do valor do ITBI, com a finalidade de confirmar se o valor da alienação fiduciária atribuído pelas partes estava muito fora do mercado.

3) Embargos de Terceiro opostos pelo Piatã contra a Credmix:

Em 2010, o credor Credmix Crédito e Fomento Mercantil Ltda. (“Credmix”) ajuizou ação de execução nº 422768-58.2010.8.06.0001 contra a MF Participações e os avalistas. Nesta execução, a Credmix

obteve decisão judicial que determinou a indisponibilidade do imóvel alienado fiduciariamente ao Piatã, a qual foi averbada na matrícula no mês de abril/2013.

Em 11/04/2014, o Fundo opôs Embargos de Terceiro na execução movida pela Credmix com a finalidade de reverter a ordem de indisponibilidade do imóvel.

Em outubro/2014, os Embargos opostos pelo Fundo foram julgados em seu favor, ficando revogada a decisão que determinou a inalienabilidade sobre o imóvel alienado fiduciariamente ao Piatã.

Em dezembro/2014, foi averbado na matrícula do imóvel objeto da alienação fiduciária o cancelamento da inalienabilidade.

A Credmix interpôs recurso de apelação contra a sentença proferida favoravelmente ao Piatã e o processo seguiu para a 2ª instância, aguardando julgamento pelo Tribunal de Justiça do Ceará desde janeiro/2015.

O recurso de apelação interposto pela Credmix não foi recebido com efeito suspensivo, ou seja, a decisão judicial que autorizou a reversão da inalienabilidade permanece eficaz, ainda que tenha sido objeto de recurso. Diante de tal fato, a Credmix ajuizou ação cautelar contra o Fundo, conforme andamento do item abaixo.

A BRPP e Deccache diligenciaram durante aproximadamente 5 anos para que a apelação interposta pela Credmix fosse julgada. Entretanto, apenas em maio de 2020 que o relator decidiu o recurso de Apelação em decisão monocrática, rejeitando-o e mantendo a decisão que foi favorável ao Fundo nos Embargos de Terceiro.

A Credmix opôs embargos de declaração em face da decisão monocrática que rejeitou sua apelação.

No dia 05/07/2020 o Fundo apresentou impugnação arguindo, preliminarmente, a intempestividade destes embargos e, no mérito, o seu descabimento uma vez que a decisão está à margem de qualquer vício. Os autos foram remetidos a conclusão ao Des. Relator no próprio dia 05/07.

4) Ação Cautelar ajuizada pela Credmix contra o Piatã:

Em 12/02/2015, a Credmix ajuizou medida cautelar visando a atribuição de efeito suspensivo ao recurso de apelação por ela interposto na tentativa de que fosse declarada a indisponibilidade do imóvel novamente.

Em 10/04/2015, a Credmix obteve liminar que determinou a atribuição de efeito suspensivo à apelação, bem como a expedição de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis para que a matrícula fosse gravada com inalienabilidade novamente até o julgamento definitivo do recurso.

O Fundo interpôs diversos recursos contra a decisão que concedeu a liminar, tendo todos eles sido improvidos. Assim, foi então interposto recurso especial pelo Piatã e, atualmente, aguarda-se o exame pelo Tribunal sobre a sua admissão.

No dia 26/09/2017, a ação cautelar foi julgada em favor do Credmix, sendo determinada a manutenção da ordem de indisponibilidade do imóvel até decisão final de mérito a ser proferida no recurso de apelação da Credmix nos Embargos de Terceiro opostos pelo Piatã.

Em outubro/2017, o Fundo interpôs recurso especial contra a sentença proferida nesta ação. O recurso foi admitido, mas desprovido pelo Superior Tribunal de Justiça, por decisão de 16/03/2020.

O recurso foi admitido e aguarda designação da data de julgamento.

O Recurso Especial do Fundo Piatã foi desprovido pelo Superior Tribunal de Justiça, por decisão de 16/03/2020.

5) Exibição de Documentos nº 0887333-24.2014.8.06.0001:

Ajuizada pela Credmix contra o Fundo Piatã, onde questiona a legitimidade do Fundo para propor os Embargos de Terceiro, já que a matrícula do imóvel em discussão remete como parte legítima o QT Fundo de Investimentos Renda Fixa Longo Prazo Previdenciário Crédito Privado., solicitando, ainda, a apresentação de documentos que comprovem essa legitimidade e a concessão de medida cautelar no sentido de determinar que o Fundo seja instado a exhibir os documentos em Juízo.

Neste feito, a liminar pleiteada foi indeferida, sendo interposto Agravo de Instrumento pela Credmix que foi julgado prejudicado em razão do sentenciamento dos Embargos de Terceiro.

Diante disso, requeremos a extinção da Cautelar, mas ainda não houve decisão. Os autos estão com o juiz desde 08/07/2016.

6) Possibilidade de execução dos avalistas: discussões sobre a quitação da dívida:

Existem discussões jurídicas acerca da quitação da dívida a partir da consolidação da propriedade sobre o imóvel, no processo de excussão de garantia de alienação fiduciária de bem imóvel. A legislação prevê que, ainda que o valor do maior lance do 2º leilão seja inferior ao valor da dívida, o débito restará quitado e o imóvel pertencerá definitivamente ao credor fiduciário.

Nesta hipótese, fica inviabilizado o ajuizamento de medida executiva em face dos avalistas para cobrança de eventual saldo remanescente da dívida.

O tema é dotado de insegurança jurídica, inexistindo qualquer previsão legal ou entendimento jurisprudencial pacífico que permita a cobrança do saldo remanescente do crédito após a transferência da propriedade sobre o imóvel de maneira definitiva.

Desta forma, entendemos que a distribuição de medida judicial para a cobrança de valores em face dos avalistas representa risco de condenação em sucumbência em desfavor do Fundo, na hipótese de o Tribunal de Justiça do Ceará determinar novamente a reversão da inalienabilidade do imóvel e a retomada dos leilões.

Proposta de Cessão de Crédito das CCBs:

Em 25/09/2019, recebemos o contato de representante de investidor que teria interesse na aquisição das CCBs, no estado em que se encontram, pelo valor de R\$ 7 milhões pagos à vista.

Considerando a atual discussão judicial acerca da indisponibilidade do imóvel, que aguarda uma resolução pela Tribunal há anos, e o valor de venda forçada constante no laudo de avaliação emitido pela CBRE, entendemos que a proposta nos termos acima é favorável e atende os interesses dos cotistas do Fundo, especialmente devido ao fato de que as CCBs deverão ser adquiridas pelo investidor no estado em que se encontram.

Solicitamos ao representante que fosse apresentada proposta formal com as condições dessa aquisição e, ainda, que confirme os dados do investidor a fim de que seja realizada pesquisa reputacional pela gestora. Em paralelo, solicitamos ao assessor jurídico do Fundo que fosse preparada minuta de instrumento de cessão das CCBs, a qual já fora elaborada e, inclusive, revisada pela BRPP.

No dia 22/10/2019, recebemos proposta da empresa Clara Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 08.458.591/0001-57 (“Clara Imobiliária”) para aquisição das CCBs pelo valor de R\$ 7 milhões. Também foi recebida a minuta do instrumento de cessão revisada pelo potencial comprador.

Logo em seguida, a BRPP finalizou sua análise e encaminhou a minuta para revisão pelo assessor legal do fundo, que nos retornou no dia 28/10/2019. Alinhamos junto à Intrader que a revisão pelo administrador será feita apenas quando finalizada a minuta entre as partes.

O Decache obteve certidão junto à Receita Federal através da qual foi constatada a inscrição da dívida no valor de R\$ 642,78 em decorrência da ausência de entrega de declaração relativa ao imóvel referente ao exercício de 2015.

No dia 30/10/2019, informamos ao administrador sobre a impossibilidade de emissão de certidão negativa de débitos relativos à tributos federais, em nome do Piatã, notamos que a mesma não pôde

ser emitida pela Receita Federal. Nesse sentido, solicitamos à Intrader que fosse realizada consulta online à Receita para levantamento dos débitos fiscais que estão inviabilizando a emissão de referida certidão. Até o momento, tal levantamento não foi concluído pelo administrador.

Em 04/11/2019, foi realizado call entre a BRPP e potencial comprador das CCBs na qual o comprador expôs que a averbação da cessão do crédito não é possível até que seja baixado o gravame de inalienabilidade do imóvel. Por tal motivo, sugeriram a inclusão de cláusula que trata da possibilidade de condução dos leilões extrajudiciais pelo Piatã caso o cancelamento da inalienabilidade e a substituição processual do fundo não ocorram.

Sendo assim, foi agendada conferência telefônica entre a BRPP e o Deccache no dia 08/11/2019 para tratar dos ajustes solicitados pelo comprador na minuta de cessão do crédito. Em seguida, a minuta do instrumento de cessão foi fechada entre as partes e devidamente aprovada pelo administrador do fundo no dia 29/11/2019.

As assinaturas do instrumento de cessão das CCBs foram agendadas para o dia 11/12/2019. No entanto, no início do mês de jan/2020, o administrador do Fundo sugeriu à BRPP que o acordo em questão fosse submetido a aprovação dos cotistas, de modo que não foram formalizadas as firmas no instrumento de cessão.

Paralelamente, a Intrader informou não ter conseguido realizar consulta à Receita Federal para apuração do passivo fiscal em nome do Fundo, indicando que será necessária a contratação de despachante com tal finalidade, tendo em vista que o Piatã deverá apresentar ao cessionário suas certidões de regularidade fiscal e cadastral perante os fiscos municipais, estaduais, sendo estes relativos à São Paulo/SP e Pacajus/CE, assim como fisco federal.

No dia 08/01/2020, o despachante indicado pelo Deccache realizou levantamento junto à Receita Federal e nos informou acerca da pendência de entrega pelo Piatã de Declaração do Imposto de Renda Retido na Fonte referente aos exercícios de 2014 a 2018, o que estaria impedindo a emissão da certidão negativa de tributos federais em nome do Fundo.

Sendo assim, a BRPP solicitou à Intrader que fosse providenciada a contratação do despachante tendo por objeto a entrega das declarações pendentes e o acompanhamento da emissão da certidão negativa, a qual foi formalizada entre a Intrader e o prestador de serviços no dia 06/02/2020. Até a presente data a Intrader não resolveu o problema da CND do Fundo, a BRPP continua cobrando incessantemente.

A proposta foi submetida ao cotistas em sede de Assembleia Geral Extraordinária de cotistas, realizada em cotistas representando 69,72% (sessenta e nove vírgula setenta e dois centésimos por cento) das

cotas emitidas pelo Fundo, votaram pela reprovação desta matéria, sob a justificativa de os valores apresentados serem muito inferiores aos valores devidos, e inferiores inclusive aos valores de venda forçada.

Em face do exposto, a BRPP contratou em a Colliers Internacional do Brasil (“Colliers”), com a finalidade de atualizar o laudo de avaliação do imóvel. Em novembro de 2020 a Colliers apresentou Laudo de Avaliação nº 9039/20, no qual o imóvel alienado de matrícula nº 442 do 3º RGI de Pacajus/CE foi avaliado R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais) em valor de mercado para venda, e R\$ 7.760.000,00 (sete milhões, setecentos e sessenta mil reais) em valor de liquidação forçada. Em 03 de fevereiro de 2021, a BRPP recebeu contraproposta enviada por Clara Imobiliária, para aquisição das CCBs, no estado em que se encontram, pelo valor de R\$ 7.800.000,00 (sete milhões e oitocentos mil reais) pagos à vista, em até 15 (quinze) dias corridos, a contar da apresentação de todas as certidões de regularidade fiscais e cadastrais perante os fiscos municipais, estaduais e federais, nos Municípios de São Paulo/SP, e Pacajus/CE, tendo em vista a sede do Cedente e domicílio do imóvel.

Em 18 de março de 2021 foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de cotistas, que tinha como uma das ordens do dia a aprovação da proposta supramencionada, os cotistas solicitaram a suspensão da referida assembleia, e ainda solicitaram que o proponente participasse da retomada da assembleia.

A assembleia foi retomada em 06 de abril de 2021, e a cessão de crédito não foi aprovada pela maioria dos cotistas. A BRPP informou ao proponente a decisão, e aguarda envio de eventual contraproposta.

A Clara Imobiliária enviou nova proposta em 13 de abril de 2021, majorando o valor da proposta para R\$ 9.020.000,00 (nove milhões e vinte mil reais). Em 15 de junho de 2021, a nova proposta foi submetida aos cotistas em sede de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, na qual foi rejeitada pela maioria dos cotistas.

Em 22 de junho de 2021, a Clara Imobiliários enviou nova proposta, que a BRPP apresenta no presente momento para V.Sas., majorando a proposta para R\$ 12.013.000,00 (doze milhões e treze mil reais), que será pago em uma única parcela em até 15 (quinze) dias corridos, a contar da apresentação de todas as certidões de regularidade fiscais e cadastrais perante os fiscos municipais, estaduais e federais, nos Municípios de São Paulo/SP e Pacajus/CE, tendo em vista que a sede do Fundo e do Imóvel.

Conclusão:

Considerando que:

- A Sucos do Brasil S.A. teve sua falência decretada em junho de 2017, e o crédito do Fundo foi considerado extraconcursal;
- A excussão do imóvel alienado fiduciariamente está em trâmite desde 2015. Sendo certo que, os leilões para venda do imóvel agendados para o ano de 2015 foram suspensos por ordem judicial, e assim permanecem até a presente data;
- A discussão judicial para liberação dos leilões enfrenta morosidade excessiva, e não é possível garantir que a liberação ocorrerá em curto prazo, tendo em vista que existe embargos e impugnação a serem julgados, e ainda existem recursos disponíveis para interposição pelas partes até que ocorra de fato o trânsito em julgado;
- Segundo o Deccache: *“levando em consideração que, após o julgamento dos embargos de declaração a CREDMIX ainda poderá interpor Agravo Regimental e Recursos aos Tribunais Superiores, não acreditamos em uma solução antes de 30 (trinta) meses. Só vislumbramos um prazo menor, se a CREDMIX não ingressar com recursos para os Tribunais Superiores.”*
- Existem discussões jurídicas acerca da quitação da dívida a partir da consolidação da propriedade sobre o imóvel, no processo de excussão de garantia de alienação fiduciária de bem imóvel, ou seja, não é possível garantir a possibilidade de ajuizamento de execução em face dos avalistas;
- Após a finalização do procedimento de execução extrajudicial do imóvel alienado fiduciariamente, no caso de leilão negativo, a propriedade direta e indireta do imóvel será do Fundo, passando o mesmo a ter a obrigação de arcar com todos os custos que envolvem a manutenção do imóvel, como impostos, taxas, contratação de equipe de segurança, se necessário, limpeza de terreno, etc;
- Deve-se levar em consideração o imbróglio e a morosidade judicial enfrentados para a liberação da garantia frente ao valor da proposta; e
- O Fundo teve seu Plano de Liquidação aprovado em outubro de 2020, em sede Assembleia Geral Extraordinária de cotistas, e quaisquer valores devidos de recuperações de créditos serão amortizados aos cotistas.
- O parecer emitido pelo Deccache menciona: *“Por fim, no que diz respeito à Proposta para aquisição do crédito, entendemos que a sua aceitação ou não tem caráter comercial e não jurídico. Mas, para auxiliar nesta decisão gostaríamos de destacar o seguinte: (i) o único ativo hoje existente para a cobrança do crédito é o Imóvel objeto da alienação fiduciária, tendo em vista a decisão do PIATÃ de perseguir apenas a alienação fiduciária no momento de inadimplemento do crédito; e (ii) o valor da proposta é muito próximo ao valor identificado na avaliação do Imóvel promovida pela empresa Colliers International do Brasil, para o cenário de liquidação forçada4, que é o cenário a ser considerado no caso de vitória na demanda e prosseguimento do leilão extrajudicial do Imóvel para liquidação do crédito, salvo se o PIATÃ, de acordo com o seu regulamento e interesse, integrar o Imóvel ao ativo e liquidá-lo mais adiante.”*

- A proposta apresentada é superior ao valor de venda forçada previsto no laudo de avaliação apresentado pela CBRE em novembro de 2020.

Considerando a situação atual do ativo e das garantias atreladas, o parecer do Deccache e, ainda, a aprovação de liquidar de maneira organizada o Fundo, a BRPP, na qualidade de gestora do Piatã, decidiu pelo aceite da proposta apresentada pela Clara Imobiliária Ltda nas condições supramencionadas.

Em face da decisão da BRPP, e em respeito ao previsto no artigo 4.7.1. do Regulamento do Piatã, apresenta a V.Sas. o presente parecer para avaliação e decisão de V.Sas. acerca da nova proposta apresentada por Clara Imobiliária.

DISCLAIMER: O presente parecer foi elaborado exclusivamente para benefício e uso interno dos cotistas do BBIF Master Fundo de Investimento em Direitos Creditórios LP, para quem é endereçado a fim de auxiliá-lo na avaliação das operações aqui descritas. Nem este parecer, nem qualquer parte de seu conteúdo podem ser divulgados, utilizados, citados, distribuídos, reproduzidos, copiados ou mencionados para qualquer outra finalidade que não o uso previsto acima, sem o consentimento prévio e por escrito do Gestor.

Assumimos e confiamos, sem qualquer verificação independente, na precisão, veracidade e completude de todas as informações e documentos disponíveis publicamente ou que nos foram fornecidos ou de outra forma disponibilizados, discutidos ou revisados pelo Gestor.

Nossa análise é baseada em condições financeiras, monetárias, de mercado, econômicas e outras que existam e possam ser avaliadas, e em informações que estejam disponíveis ao Gestor nesta data. Nós não fazemos, nem faremos, expressa ou implicitamente, qualquer declaração ou daremos qualquer garantia com relação à precisão, veracidade ou completude de tais informações e nada neste material é ou deve ser considerado como uma declaração, seja com relação ao passado, presente ou futuro.

O Gestor, em nenhuma hipótese, será responsável (a) pela efetiva conclusão das operações objeto do presente parecer; (b) por opinar a respeito dos méritos, riscos e viabilidade comercial das operações objeto do presente parecer; (c) pelo conteúdo dos pareceres, relatórios ou contratos dos consultores ou assessores contratados pelo Fundo, sendo certo que será de exclusiva responsabilidade do Fundo a decisão final de concretizar as operações objeto deste parecer.

Proposta de Cessão de Crédito de CCBs – Sucos do Brasil S.A.

Devedora: Sucos do Brasil S/A

Ativo	Valor de Emissão	Data de Emissão	Data do Vencimento	Taxa	Saldo Devedor *
CCB nº 096/09	R\$ 20 milhões	21/05/2009	19/05/2015	140% CDI	Liquidado
CCB nº 121/09	R\$ 5 milhões	05/06/2009	19/06/2015	140% CDI	Liquidado

* Liquidação a partir da consolidação da propriedade do imóvel em nome do Piatã.

Garantias:

a) Avais prestados por Marlis Figueiredo, Antônio Cláudio Figueiredo, Antônio Eugênio Figueiredo, MF Participações e Representações Ltda., e Industrial e Comercial Jandaia Ltda.

As CCBs não indicaram a qualificação completa dos avalistas, inexistindo informações sobre o seu estado civil. Caso os mesmos sejam casados sob regime diverso da separação total de bens, identificamos a ineficácia da garantia prestada pelas pessoas físicas devido à ausência de outorga uxória.

b) Alienação fiduciária de imóvel de matrícula nº 442 do 3º RGI de Pacajus/CE prestada pela MF Participações e Representações: o instrumento de garantia prevê que o valor do imóvel correspondia à R\$ 27.880.160,76;

Em 21/05/2009, foi celebrado instrumento de alienação fiduciária através do qual a garantidora MF Participações e Representações Ltda. (CNPJ: 07.213.534/0001-45) constituiu alienação fiduciária sobre o imóvel de matrícula nº 442 do 3º RGI de Pacajus/CE em favor do Banco Schahin, em garantia à CCB nº 096/09.

No instrumento de garantia, foi atribuído ao imóvel o valor de mercado de R\$ 27.880.160,76 para fins de leilão extrajudicial, conforme laudo de avaliação emitido pela empresa BNA – Banco Nacional de Avaliações em 30/11/2008, o qual não tivemos acesso.

Em 05/06/2009, celebrado 1º aditamento ao instrumento de alienação fiduciária através do qual estabeleceu-se que a alienação fiduciária também deverá garantir a CCB nº 121/09.

Em nov/2011, foi emitido laudo de avaliação pela empresa DLR Engenheiros Associados Ltda. que atribuiu ao imóvel em garantia o valor de mercado de R\$ 17.800.000,00 e valor de liquidez de R\$ 8.900.000,00. O laudo indica que se trata de área rural ocupada por cajueiros gigantes, em sua maioria, existindo ainda indústria de beneficiamento de caju denominada "Sucos Jandaia" junto ao plantio, a qual não foi considerada para fins de avaliação. Indica-se ainda que a área apresenta condições insatisfatórias de liquidez à curto e médio prazo.

Ao analisarmos certidão de ônus reais do imóvel datada de 20/03/2015, verificamos que o 1º aditamento à alienação fiduciária foi registrado no R-16 e que a CCB nº 121/09 foi averbada no AV-17.

No R-20 e R-21 da matrícula, consta o registro da cessão da posição de credor fiduciário pelo Banco Schahin ao Fundo relativamente às CCBs nº 096/09 e 121/09.

O imóvel foi gravado com inalienabilidade no AV-22 em 01/04/2013, por determinação judicial, conforme abordado nos próximos itens do presente relatório. Entretanto, em 09/12/2014, o gravame foi cancelado diante da obtenção de decisão positiva pelo Fundo em Embargos de Terceiro.

Em razão da excussão da garantia, foi averbada a consolidação da propriedade sobre o imóvel em 20/03/2015, no AV-28 da matrícula. Em seguida, foi averbado o pagamento de guia de ITBI para a transferência da titularidade do imóvel decorrente da sua excussão.

Ainda em 20/03/2015, os registros relativos à alienação fiduciária foram cancelados diante da consolidação da propriedade.

Em dez/2017, foi emitido laudo de avaliação pela empresa Colliers International, tendo sido atribuídos ao bem o valor de mercado de R\$ 12.930.000,00 e o valor de venda forçada de R\$ 6.140.000,00.

A MF Participações não figura no polo ativo da recuperação judicial ou no polo passivo do processo de falência da Sucos do Brasil.

Finalizada concorrência, a CBRE foi contratada pelo fundo para emissão de novo laudo de avaliação do imóvel, o qual foi entregue à BRPP em setembro/2019.

Através do laudo atualizado, a CBRE atribuiu ao bem o valor de mercado de R\$ 11.900.000,00 e o valor de venda forçada de R\$ 9.020.000,00.

A Colliers Internacional foi contratada para emissão de novo laudo de avaliação do imóvel, o qual foi entregue à BRPP em novembro/2020.

Através do laudo atualizado, a Colliers atribuiu ao bem o valor de mercado de R\$ 15.500.000,00 e o valor de venda forçada de R\$ 7.760.000,00.

c) Cessão fiduciária de CDBs emitidos pelo Banco Schahin, no valor de R\$ 13,99 MM (CCB nº 096/09) e de R\$ 4,82 MM (CCB nº 121/09);

Conforme Carta de Descrição de Garantia assinada em 21/05/2009, foi constituída cessão fiduciária de Certificado de Depósito Bancário de emissão do Banco Schahin, no valor líquido de R\$ 13.990.000,00, vinculada à CCB nº 096/09. Não foi recepcionado o Anexo 4 à esta CCB correspondente ao instrumento de constituição desta garantia.

Recepcionamos Anexo 4 à CCB nº 121/09 através do qual a Sucos do Brasil constituiu garantia de cessão fiduciária de Certificado de Depósito Bancário de emissão do Banco Schahin, no valor líquido de R\$ 4.820.000,00, correspondente à 96,4% do saldo devedor principal. Também foi celebrada Carta de Descrição de Garantia, com as mesmas condições estabelecidas no Anexo 4.

Os avalistas Antônio Cláudio Gomes Figueiredo e Antônio Eugênio Pinto Figueiredo figuraram como fiéis depositários.

A BRPP não recepcionou qualquer informação sobre a utilização do saldo do Certificado de Depósito Bancário em questão para amortização do saldo devedor das CCBs. O escritório de advocacia Deccache (“Deccache”) informou que, quando da sua contratação para assumir o caso, teriam sido informados que os CDBs não existiriam.

d) Penhor mercantil de mercadorias;

Em garantia às CCBs, foi prestado penhor mercantil rotativo de estoque de insumos (polpa de frutas) e produtos acabados de fabricação da Sucos do Brasil.

Nos instrumentos de penhor, foram previstos os valores de garantia de R\$ 6.828.000,00 para a CCB nº 096/09 e de R\$ 1.464.200,00 para a CCB nº 121/09.

Os avalistas Antônio Cláudio Gomes Figueiredo e Antônio Eugênio Pinto Figueiredo figuraram como fiéis depositários dos bens empenhados.

Considerando que o penhor foi constituído em 2009 e recai sobre insumos perecíveis, entendemos que tal garantia não possui valor.

e) Cessão fiduciária de duplicatas;

Em garantia à CCB nº 096/09, a Sucos do Brasil constituiu cessão fiduciária sobre duplicatas com vencimento não superior a 19/05/2015, com concentração máxima de 10% por devedor. O instrumento indica que o valor da garantia deveria corresponder à 10% do saldo devedor da CCB.

Já com relação à CCB nº 121/09, foi constituída cessão fiduciária sobre duplicatas com vencimento não superior a 19/06/2015, com concentração máxima de 10% por devedor. O valor desta garantia também deveria corresponder à 10% do saldo devedor da CCB.

O Anexo 3 das CCBs – Fluxo de Recebimento das Duplicatas e Condições Especiais estabelece um cronograma de entrega de duplicatas.

Os avalistas Antônio Cláudio Gomes Figueiredo e Antônio Eugênio Pinto Figueiredo figuraram como fiéis depositários.

A BRPP não recebeu informações sobre o monitoramento e status desta garantia.

Resumo da Operação:

Em 21/05/2009, foi emitida a CCB nº 096/09 pela Sucos do Brasil em favor do Banco Schahin, no valor de R\$ 20 milhões. A CCB foi endossada pelo Banco Schahin à Cetip na mesma data de sua emissão.

Em 05/06/2009, a Sucos do Brasil emitiu a CCB nº 121/09 em favor do Banco Schahin, no valor de R\$ 5 milhões.

Em 04/02/2010, foram celebrados instrumentos de aditamento às CCBs nº 096/09 e 121/09 a fim de alterar o fluxo de pagamentos das CCBs, de modo que foram excluídos os eventos de pagamento previstos para os meses de março a agosto de 2010.

Em 23/08/2010, as CCBs nº 096/09 e nº 121/09 foram endossadas pela Cetip ao Fundo.

Em 10/01/2011, o Banco Schahin e o Fundo celebraram termos nos quais ratificam o endosso das CCBs nº 096/09 e 121/09 realizado através da CETIP, bem como a cessão das garantias fiduciárias.

A recuperação do crédito:

Escritório contratado: Deccache Advogados

1) Recuperação Judicial:

A Sucos do Brasil entrou com pedido de recuperação judicial em 11/06/2010. Considerando a apresentação deste pedido, foi declarado o vencimento antecipado das CCBs nesta mesma data, nos termos do item “d” da cláusula 4ª das cédulas. O crédito do Fundo foi considerado como extraconcursal diante das garantias prestadas no âmbito das CCBs e, portanto, não se sujeita aos efeitos da recuperação judicial.

Em junho de 2016, foi apresentado pedido de falência da Sucos do Brasil pela empresa Invista Crédito e Investimento S/A. Em junho de 2017, foi decretada a falência da Sucos do Brasil. Em seguida, foi proferida decisão pelo Tribunal de Justiça do Ceará que reverteu a decretação da falência da Sucos do Brasil.

2) A excussão do imóvel alienado fiduciariamente:

A partir da distribuição do pedido de recuperação judicial pela Sucos do Brasil, foi declarado o vencimento antecipado das CCBs em 11/06/2010.

Somente em 2015, a antiga gestora Incentivo optou pela excussão da garantia de alienação fiduciária constituída sobre imóvel, entendendo que desta forma a recuperação do crédito seria mais rápida e eficiente. Assim, a antiga gestora Incentivo deu prosseguimento à excussão do imóvel através da apresentação de pedido de intimação da MF Participações junto ao Cartório de Registro de Imóveis, a fim de que a mesma providenciasse o pagamento do valor total da dívida das CCBs, correspondente à R\$ 64.590.870,76 à época da intimação.

A intimação da MF Participações ocorreu no dia 02/02/2015 e, em resposta, a devedora fiduciante alegou que o crédito estaria prescrito. Isto porque o vencimento antecipado das CCBs teria ocorrido em 11/06/2010 e o prazo prescricional para cobrança de crédito representado por CCB é de 3 anos. Sustentou, assim, que a prescrição teria se consumado em 11/06/2013.

Diante da ausência de pagamento do débito pela MF Participações, o Piatã requereu em 10/03/2015 a consolidação da propriedade fiduciária do imóvel, a qual foi averbada na matrícula no dia 20/03/2015. Para a efetivação da consolidação da propriedade, o Fundo efetuou o pagamento de R\$ 383.424,80 a título de ITBI em 04/03/2015.

Os leilões para a venda do imóvel foram agendados para os dias 16/04/2015 e 23/04/2015. Porém, os mesmos foram suspensos logo em seguida em razão da concessão da liminar referida no item 3 abaixo.

Em 09/02/2015, foi realizada avaliação pelo corretor Reginaldo Ferraro, que atribuiu ao imóvel o valor de mercado de R\$ 40.597.920,00. Foi uma avaliação efetuada por um corretor da região, pois, a Prefeitura exigia avaliação para dar lastro ao cálculo do valor do ITBI, com a finalidade de confirmar se o valor da alienação fiduciária atribuído pelas partes estava muito fora do mercado.

3) Embargos de Terceiro opostos pelo Piatã contra a Credmix:

Em 2010, o credor Credmix Crédito e Fomento Mercantil Ltda. (“Credmix”) ajuizou ação de execução nº 422768-58.2010.8.06.0001 contra a MF Participações e os avalistas. Nesta execução, a Credmix

obteve decisão judicial que determinou a indisponibilidade do imóvel alienado fiduciariamente ao Piatã, a qual foi averbada na matrícula no mês de abril/2013.

Em 11/04/2014, o Fundo opôs Embargos de Terceiro na execução movida pela Credmix com a finalidade de reverter a ordem de indisponibilidade do imóvel.

Em outubro/2014, os Embargos opostos pelo Fundo foram julgados em seu favor, ficando revogada a decisão que determinou a inalienabilidade sobre o imóvel alienado fiduciariamente ao Piatã.

Em dezembro/2014, foi averbado na matrícula do imóvel objeto da alienação fiduciária o cancelamento da inalienabilidade.

A Credmix interpôs recurso de apelação contra a sentença proferida favoravelmente ao Piatã e o processo seguiu para a 2ª instância, aguardando julgamento pelo Tribunal de Justiça do Ceará desde janeiro/2015.

O recurso de apelação interposto pela Credmix não foi recebido com efeito suspensivo, ou seja, a decisão judicial que autorizou a reversão da inalienabilidade permanece eficaz, ainda que tenha sido objeto de recurso. Diante de tal fato, a Credmix ajuizou ação cautelar contra o Fundo, conforme andamento do item abaixo.

A BRPP e Deccache diligenciaram durante aproximadamente 5 anos para que a apelação interposta pela Credmix fosse julgada. Entretanto, apenas em maio de 2020 que o relator decidiu o recurso de Apelação em decisão monocrática, rejeitando-o e mantendo a decisão que foi favorável ao Fundo nos Embargos de Terceiro.

A Credmix opôs embargos de declaração em face da decisão monocrática que rejeitou sua apelação.

No dia 05/07/2020 o Fundo apresentou impugnação arguindo, preliminarmente, a intempestividade destes embargos e, no mérito, o seu descabimento uma vez que a decisão está à margem de qualquer vício. Os autos foram remetidos a conclusão ao Des. Relator no próprio dia 05/07.

4) Ação Cautelar ajuizada pela Credmix contra o Piatã:

Em 12/02/2015, a Credmix ajuizou medida cautelar visando a atribuição de efeito suspensivo ao recurso de apelação por ela interposto na tentativa de que fosse declarada a indisponibilidade do imóvel novamente.

Em 10/04/2015, a Credmix obteve liminar que determinou a atribuição de efeito suspensivo à apelação, bem como a expedição de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis para que a matrícula fosse gravada com inalienabilidade novamente até o julgamento definitivo do recurso.

O Fundo interpôs diversos recursos contra a decisão que concedeu a liminar, tendo todos eles sido improvidos. Assim, foi então interposto recurso especial pelo Piatã e, atualmente, aguarda-se o exame pelo Tribunal sobre a sua admissão.

No dia 26/09/2017, a ação cautelar foi julgada em favor do Credmix, sendo determinada a manutenção da ordem de indisponibilidade do imóvel até decisão final de mérito a ser proferida no recurso de apelação da Credmix nos Embargos de Terceiro opostos pelo Piatã.

Em outubro/2017, o Fundo interpôs recurso especial contra a sentença proferida nesta ação. O recurso foi admitido, mas desprovido pelo Superior Tribunal de Justiça, por decisão de 16/03/2020.

5) Exibição de Documentos nº 0887333-24.2014.8.06.0001:

Ajuizada pela Credmix contra o Fundo Piatã, onde questiona a legitimidade do Fundo para propor os Embargos de Terceiro, já que a matrícula do imóvel em discussão remete como parte legítima o QT Fundo de Investimentos Renda Fixa Longo Prazo Previdenciário Crédito Privado., solicitando, ainda, a apresentação de documentos que comprovem essa legitimidade e a concessão de medida cautelar no sentido de determinar que o Fundo seja instado a exhibir os documentos em Juízo.

Neste feito, a liminar pleiteada foi indeferida, sendo interposto Agravo de Instrumento pela Credmix que foi julgado prejudicado em razão do sentenciamento dos Embargos de Terceiro.

Diante disso, requeremos a extinção da Cautelar, mas ainda não houve decisão. Os autos estão com o juiz desde 08/07/2016.

6) Possibilidade de execução dos avalistas: discussões sobre a quitação da dívida:

Existem discussões jurídicas acerca da quitação da dívida a partir da consolidação da propriedade sobre o imóvel, no processo de excussão de garantia de alienação fiduciária de bem imóvel. A legislação prevê que, ainda que o valor do maior lance do 2º leilão seja inferior ao valor da dívida, o débito restará quitado e o imóvel pertencerá definitivamente ao credor fiduciário.

Nesta hipótese, fica inviabilizado o ajuizamento de medida executiva em face dos avalistas para cobrança de eventual saldo remanescente da dívida.

O tema é dotado de insegurança jurídica, inexistindo qualquer previsão legal ou entendimento jurisprudencial pacífico que permita a cobrança do saldo remanescente do crédito após a transferência da propriedade sobre o imóvel de maneira definitiva.

Desta forma, entendemos que a distribuição de medida judicial para a cobrança de valores em face dos avalistas representa risco de condenação em sucumbência em desfavor do Fundo, na hipótese de o Tribunal de Justiça do Ceará determinar novamente a reversão da inalienabilidade do imóvel e a retomada dos leilões.

Proposta de Cessão de Crédito das CCBs:

Em 25/09/2019, recebemos o contato de representante de investidor que teria interesse na aquisição das CCBs, no estado em que se encontram, pelo valor de R\$ 7 milhões pagos à vista.

Considerando a atual discussão judicial acerca da indisponibilidade do imóvel, que aguarda uma resolução pela Tribunal há anos, e o valor de venda forçada constante no laudo de avaliação emitido pela CBRE, entendemos que a proposta nos termos acima é favorável e atende os interesses dos cotistas do Fundo, especialmente devido ao fato de que as CCBs deverão ser adquiridas pelo investidor no estado em que se encontram.

Solicitamos ao representante que fosse apresentada proposta formal com as condições dessa aquisição e, ainda, que confirme os dados do investidor a fim de que seja realizada pesquisa reputacional pela gestora. Em paralelo, solicitamos ao assessor jurídico do Fundo que fosse preparada minuta de instrumento de cessão das CCBs, a qual já fora elaborada e, inclusive, revisada pela BRPP.

No dia 22/10/2019, recebemos proposta da empresa Clara Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 08.458.591/0001-57 (“Clara Imobiliária”) para aquisição das CCBs pelo valor de R\$ 7 milhões. Também foi recebida a minuta do instrumento de cessão revisada pelo potencial comprador.

Logo em seguida, a BRPP finalizou sua análise e encaminhou a minuta para revisão pelo assessor legal do fundo, que nos retornou no dia 28/10/2019. Alinhamos junto à Intrader que a revisão pelo administrador será feita apenas quando finalizada a minuta entre as partes.

O Deccache obteve certidão junto à Receita Federal através da qual foi constatada a inscrição da dívida no valor de R\$ 642,78 em decorrência da ausência de entrega de declaração relativa ao imóvel referente ao exercício de 2015.

No dia 30/10/2019, informamos ao administrador sobre a impossibilidade de emissão de certidão negativa de débitos relativos à tributos federais, em nome do Piatã, notamos que a mesma não pôde ser emitida pela Receita Federal. Nesse sentido, solicitamos à Intrader que fosse realizada consulta online à Receita para levantamento dos débitos fiscais que estão inviabilizando a emissão de referida certidão. Até o momento, tal levantamento não foi concluído pelo administrador.

Em 04/11/2019, foi realizado call entre a BRPP e potencial comprador das CCBs na qual o comprador expôs que a averbação da cessão do crédito não é possível até que seja baixado o gravame de inalienabilidade do imóvel. Por tal motivo, sugeriram a inclusão de cláusula que trata da possibilidade de condução dos leilões extrajudiciais pelo Piatã caso o cancelamento da inalienabilidade e a substituição processual do fundo não ocorram.

Sendo assim, foi agendada conferência telefônica entre a BRPP e o Deccache no dia 08/11/2019 para tratar dos ajustes solicitados pelo comprador na minuta de cessão do crédito. Em seguida, a minuta do instrumento de cessão foi fechada entre as partes e devidamente aprovada pelo administrador do fundo no dia 29/11/2019.

As assinaturas do instrumento de cessão das CCBs foram agendadas para o dia 11/12/2019. No entanto, no início do mês de jan/2020, o administrador do Fundo sugeriu à BRPP que o acordo em questão fosse submetido a aprovação dos cotistas, de modo que não foram formalizadas as firmas no instrumento de cessão.

Paralelamente, a Intrader informou não ter conseguido realizar consulta à Receita Federal para apuração do passivo fiscal em nome do Fundo, indicando que será necessária a contratação de despachante com tal finalidade, tendo em vista que o Piatã deverá apresentar ao cessionário suas certidões de regularidade fiscal e cadastral perante os fiscos municipais, estaduais, sendo estes relativos à São Paulo/SP e Pacajus/CE, assim como fisco federal.

No dia 08/01/2020, o despachante indicado pelo Deccache realizou levantamento junto à Receita Federal e nos informou acerca da pendência de entrega pelo Piatã de Declaração do Imposto de Renda Retido na Fonte referente aos exercícios de 2014 a 2018, o que estaria impedindo a emissão da certidão negativa de tributos federais em nome do Fundo.

Sendo assim, a BRPP solicitou à Intrader que fosse providenciada a contratação do despachante tendo por objeto a entrega das declarações pendentes e o acompanhamento da emissão da certidão negativa, a qual foi formalizada entre a Intrader e o prestador de serviços no dia 06/02/2020. Até a presente data a Intrader não resolveu o problema da CND do Fundo, a BRPP continua cobrando incessantemente.

A proposta foi submetida ao cotistas em sede de Assembleia Geral Extraordinária de cotistas, realizada em cotistas representando 69,72% (sessenta e nove vírgula setenta e dois centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, votaram pela reprovação desta matéria, sob a justificativa de os valores apresentados serem muito inferiores aos valores devidos, e inferiores inclusive aos valores de venda forçada.

Em face do exposto, a BRPP contratou em a Colliers Internacional do Brasil (“Colliers”), com a finalidade de atualizar o laudo de avaliação do imóvel. Em novembro de 2020 a Colliers apresentou Laudo de Avaliação nº 9039/20, no qual o imóvel alienado de matrícula nº 442 do 3º RGI de Pacajus/CE foi avaliado R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais) em valor de mercado para venda, e R\$ 7.760.000,00 (sete milhões, setecentos e sessenta mil reais) em valor de liquidação forçada. Em 03 de fevereiro de 2021, a BRPP recebeu contraproposta enviada por Clara Imobiliária, para aquisição das CCBs, no estado em que se encontram, pelo valor de R\$ 7.800.000,00 (sete milhões e oitocentos mil reais) pagos à vista, em até 15 (quinze) dias corridos, a contar da apresentação de todas as certidões de regularidade fiscais e cadastrais perante os fiscos municipais, estaduais e federais, nos Municípios de São Paulo/SP, e Pacajus/CE, tendo em vista a sede do Cedente e domicílio do imóvel.

Conclusão:

Considerando que:

- A Sucos do Brasil S.A. teve sua falência decretada em junho de 2017, e o crédito do Fundo foi considerado extraconcursal;
- A excussão do imóvel alienado fiduciariamente está em trâmite desde 2015. Sendo certo que, os leilões para venda do imóvel agendados para o ano de 2015 foram suspensos por ordem judicial, e assim permanecem até a presente data;
- A discussão judicial para liberação dos leilões enfrenta morosidade excessiva, e não é possível garantir que a liberação ocorrerá em curto prazo, tendo em vista que existe embargos e impugnação a serem julgados, e ainda existem recursos disponíveis para interposição pelas partes até que ocorra de fato o trânsito em julgado;
- Segundo o Deccache: *“levando em consideração que, após o julgamento dos embargos de declaração a CREDMIX ainda poderá interpor Agravo Regimental e Recursos aos Tribunais Superiores, não acreditamos em uma solução antes de 30 (trinta) meses. Só vislumbramos um prazo menor, se a CREDMIX não ingressar com recursos para os Tribunais Superiores.”*
- Existem discussões jurídicas acerca da quitação da dívida a partir da consolidação da propriedade sobre o imóvel, no processo de excussão de garantia de alienação fiduciária de bem imóvel, ou seja, não é possível garantir a possibilidade de ajuizamento de execução em face dos avalistas;
- Após a finalização do procedimento de execução extrajudicial do imóvel alienado fiduciariamente, no caso de leilão negativo, a propriedade direta e indireta do imóvel será do Fundo, passando o mesmo a ter a obrigação de arcar com todos os custos que envolvem a manutenção do imóvel, como impostos, taxas, contratação de equipe de segurança, se necessário, limpeza de terreno, etc;
- Deve-se levar em consideração o imbróglgio e a morosidade judicial enfrentados para a liberação da garantia frente ao valor da proposta; e

- O Fundo teve seu Plano de Liquidação aprovado em outubro de 2020, em sede Assembleia Geral Extraordinária de cotistas, e quaisquer valores advindos de recuperações de créditos serão amortizados aos cotistas.
- O parecer emitido pelo Deccache menciona: *“Por fim, no que diz respeito à Proposta para aquisição do crédito, entendemos que a sua aceitação ou não tem caráter comercial e não jurídico. Mas, para auxiliar nesta decisão gostaríamos de destacar o seguinte: (i) o único ativo hoje existente para a cobrança do crédito é o Imóvel objeto da alienação fiduciária, tendo em vista a decisão do PIATÃ de perseguir apenas a alienação fiduciária no momento de inadimplemento do crédito; e (ii) o valor da proposta é muito próximo ao valor identificado na avaliação do Imóvel promovida pela empresa Colliers International do Brasil, para o cenário de liquidação forçada4, que é o cenário a ser considerado no caso de vitória na demanda e prosseguimento do leilão extrajudicial do Imóvel para liquidação do crédito, salvo se o PIATÃ, de acordo com o seu regulamento e interesse, integrar o Imóvel ao ativo e liquidá-lo mais adiante.”*

Considerando a situação atual do ativo e das garantias atreladas, o parecer do Deccache e, ainda, a aprovação de liquidar de maneira organizada o Fundo, a BRPP, na qualidade de gestora do Piatã, decidiu pelo aceite da proposta apresentada pela Clara Imobiliária Ltda nas condições supramencionadas.

Em face da decisão da BRPP, e em respeito ao previsto no artigo 4.7.1. do Regulamento do Piatã, apresenta a V.Sas. o presente parecer para avaliação e decisão de V.Sas. acerca da contraproposta apresentada por Clara Imobiliária.

DISCLAIMER: O presente parecer foi elaborado exclusivamente para benefício e uso interno dos cotistas do BBIF Master Fundo de Investimento em Direitos Creditórios LP, para quem é endereçado a fim de auxiliá-lo na avaliação das operações aqui descritas. Nem este parecer, nem qualquer parte de seu conteúdo podem ser divulgados, utilizados, citados, distribuídos, reproduzidos, copiados ou mencionados para qualquer outra finalidade que não o uso previsto acima, sem o consentimento prévio e por escrito do Gestor.

Assumimos e confiamos, sem qualquer verificação independente, na precisão, veracidade e completude de todas as informações e documentos disponíveis publicamente ou que nos foram fornecidos ou de outra forma disponibilizados, discutidos ou revisados pelo Gestor.

Nossa análise é baseada em condições financeiras, monetárias, de mercado, econômicas e outras que existam e possam ser avaliadas, e em informações que estejam disponíveis ao Gestor nesta data. Nós não fazemos, nem faremos, expressa ou implicitamente, qualquer declaração ou daremos qualquer garantia com relação à precisão, veracidade ou completude de tais informações e nada neste material é ou deve ser considerado como uma declaração, seja com relação ao passado, presente ou futuro.

O Gestor, em nenhuma hipótese, será responsável (a) pela efetiva conclusão das operações objeto do presente parecer; (b) por opinar a respeito dos méritos, riscos e viabilidade comercial das operações objeto do presente parecer; (c) pelo conteúdo dos pareceres, relatórios ou contratos dos consultores ou assessores contratados pelo Fundo, sendo certo que será de exclusiva responsabilidade do Fundo a decisão final de concretizar as operações objeto deste parecer.

PROPOSTA COMERCIAL

Ao PIATÃ FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA LONGO PRAZO PREVIDENCIÁRIO CRÉDITO PRIVADO, inscrito no CNPJ nº 09.613.226/0001-32, com sede na Cidade de São Paulo, Capital do Estado de São Paulo, na Rua Ramos Batista nº 152, 1º e 2º andares, Vila Olímpia, CEP 04.552-000.

CLARA IMOBILIÁRIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade limitada, inscrita no CNPJ nº 08.458.591/0001-57, com sede na cidade de Eusébio, Estado do Ceará, na Rodovia CE 040, km 05 nº 1500, sala 16, Bairro Tamatanduba, CEP 61.760-000, neste ato representado pelo sócio MARCOS CALLOU BARROS, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, portador da cédula de identidade nº 99002384140, emitida pela SSP/CE, inscrito no CPF nº 566.736.043-87, residente e domiciliado no Loteamento Brisamar Katu nº 20, bairro Machuca, Aquiraz/CE, CEP: 61.700-000, vem, com o merecido respeito, apresentar proposta comercial para aquisição dos direitos creditórios das Cédulas de Crédito Bancário “CCBs” nºs 96/09 e 121/09, as quais detêm os respectivos valores nominais de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

Pela presente proposta, a proponente adquirirá as referidas “CCBs”, com todos seus direitos e obrigações, fidejussórias, fiduciárias e reais, pelo valor total atualizado nesta data de R\$ 12.013.000,00 (doze milhões e treze mil reais), em complemento às propostas comerciais datadas de 21 de outubro de 2019, 03 de fevereiro de 2021 e 13 de abril de 2021, que será pago em única parcela, cujo pagamento será realizado no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, a contar da apresentação de todas as certidões de regularidade fiscais e cadastrais perante os fiscos municipais, estaduais e federais, nos Municípios de São Paulo/SP e Pacajus/CE, tendo em vista a sede do Cedente e o domicílio do imóvel.

Pelo exposto, mediante o aceite da presente proposta, a proponente assume a obrigação de celebrar o competente instrumento particular, bem como requer o necessário substabelecimento das procurações ad judicium, bem como a sucessão processual nas ações judiciais em tramite, para que sejam adotadas as medidas em defesa de seu direito.

De Eusébio/CE para São Paulo/SP, 22 de junho de 2021.


CLARA IMOBILIÁRIA LTDA
CNPJ nº 08.458.591/0001-57