

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA DE FALÊNCIAS, RECUPERAÇÕES,
INSOLVÊNCIAS E CARTAS PRECATÓRIAS DA COMARCA DE CAMPO GRANDE – MS.

PABLO DE ROMERO GONÇALVES DIAS, advogado e corretor de imóveis, devidamente registrado na Ordem dos Advogados do Brasil sob o nº 10.047 e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI nº 14.272, controlado pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis, nomeado por este Douto Juízo na qualidade de PERITO JUDICIAL, tendo realizado as devidas pesquisas e diligências necessárias para o bom desempenho do encargo atribuído, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, nos autos da **Carta Precatória Cível registrada sob o nº 0043718-78.2016.8.12.0001**, apresentar o laudo pericial em 08 (oito) laudas digitadas e assinadas digitalmente, com 02 (dois) anexos e 08 (oito) documentos.

Termos em que pede e aguarda deferimento.

Campo Grande, 17 de abril de 2017.

PABLO DE ROMERO GONÇALVES DIAS
OAB/MS 10.047 - CRECI/MS 7.348 – CNAI 14.272

Pablo de Romero Gonçalves Dias – CNAI – 14.272.

Campo Grande - MS, 17 de abril de 2017.

PERÍCIA JUDICIAL

Autos: 0043718-78.2016.8.12.0001 – Carta Precatória.

Vara de Falências, Recuperações, Insolvência e Cartas Precatórias de Campo Grande.

Requerente: Juízo da Vara de Falências, Recuperações, Insolvência e Cartas Precatórias de Campo Grande – Dr. José Henrique Neiva de Carvalho e Silva.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Autos: 0043718-78.2016.8.12.0001 – Carta Precatória.

Autor: Banco Safra S/A.

Requerente: Juízo da Vara de Falências, Recuperações, Insolvência e Cartas Precatórias de Campo Grande – Dr. José Henrique Neiva de Carvalho e Silva.

Objeto: Realização da avaliação do imóvel matriculado sob o nº 120.617, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande.

PABLO DE ROMERO GONÇALVES DIAS, advogado e corretor de imóveis, devidamente registrado na Ordem dos Advogados do Brasil sob o nº 10.047 e no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI nº 14.272, controlado pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis, nomeado por este Douto Juízo na qualidade de PERITO JUDICIAL, tendo realizado as devidas pesquisas e diligências necessárias para o bom desempenho do encargo atribuído, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, requerer a juntada da trabalho desenvolvido, com a apresentação dos métodos e resultados abaixo.

No dia 06 de abril de 2017 (fls. 102), em atenção à determinação do Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da Vara de Falências, Recuperações, Insolvência e Cartas Precatórias de Campo Grande – Dr. José Henrique Neiva de Carvalho e Silva, deu-se início formal ao trabalho pericial cujo objeto é a avaliação do imóvel denominado “ÁREA A”, com 4,61 hectares e suas respectivas benfeitorias, matriculado sob o nº 120.617 e registrado em nome de CONACENTRO – Cooperativa dos Produtores do Centro Oeste LTDA (R.15/120.617).

Não foram formulados quesitos ou apresentado assistente técnico pelas partes.

Metodologia Aplicada

A metodologia mais indicada e aplicada ao presente trabalho foi a do Método Evolutivo, tendo em vista que o imóvel avaliando possui características “*sui generis*”, acarretando uma inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação exclusiva do Método Comparativo Direto de dados de mercado.

O Método Evolutivo permite uma avaliação individualizada do valor do terreno (comparativo direto) e das benfeitorias (custo de reprodução), permitindo obter-se uma noção clara, isenta e confiável do real valor de mercado do imóvel avaliando.

Destarte, a apuração final do valor do imóvel avaliando foi obtido a partir da soma do valor apurado do terreno, com o custo de reprodução das benfeitorias e máquinas instaladas, aplicando-se os devidos tratamentos de fatores pertinentes.

Diligências Técnicas Realizadas

Foi realizado, no dia 10 de abril de 2017, uma vistoria presencial no imóvel localizado na Rua Argirita nº 245, bairro Jardim Santa Felicidade em Campo Grande – MS para identificação de construções avaliáveis, obtenção de arquivo fotográfico (**documento 01**), ato devidamente acompanhada pelo funcionário Aderlan da Silva Santos.

Diligenciado junto à prefeitura municipal de Campo Grande para obtenção do BIC (Boletim de Informação Cadastral) do imóvel para consulta cadastral das construções existentes (**documento 02**), confrontação de medidas e serviços públicos à disposição.

Diligenciado junto ao Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição para obtenção de matrícula atualizada do imóvel avaliando (**documento 03**).

Realizada a identificação e medição das áreas via satélite através do programa “Google Earth Professional” com imagem digital de fevereiro de 2017 (**documento 04**).

Realizado pesquisa junto ao Sistema Municipal de Indicadores Georreferenciados para o Planejamento e a Gestão de Campo Grande/MS – SISGRAN no intuito de obter a alocação do imóvel junto ao plano diretor de Campo Grande (**documento 05**).

Pesquisas em imobiliárias, corretores e sítios especializados em compra/venda/locação de imóveis.

Pesquisas realizada em empresa especializada em construção civil.

Particularidades do Imóvel Avaliando

Com base na Matrícula do imóvel, registrada sob o número 120.617 perante o Cartório do Registro de Imóveis do 1º Ofício de Campo Grande – MS, o imóvel possui 04 hectares e 6.192,92m² com os seguintes limites:

- Norte: Terras de Miguel Amim Abuhassan.
- Sul: Loteamento Jardim Santa Felicidade.
- Leste: Terras de Rodolfo Luiz de Oliveira.
- Oeste: Área “B” (remanescente).

Através de Vistoria “*in loco*”, pode-se constatar que o imóvel está localizado dentro da área urbana desta capital, apresentando formato regular em topografia plana. Em algumas ruas do entorno nota-se a presença de asfalto, mas em sua grande maioria as ruas são de terra, assim como a do imóvel avaliando, que possui os seguintes melhoramentos públicos: energia elétrica, abastecimento de água e telefonia.

Na região temos a predominância de casas de pequeno porte e de características humildes, inúmeros lotes vazios, contando com a presença de empresas de grande porte e comércio em geral. Entretanto o imóvel tem características e disposições que direcionam a avaliação para a utilização de critério para uso comercial (**documento 06**).

Benfeitorias

Em confrontação às informações obtidas junto a prefeitura de Campo Grande, junto a matrícula do imóvel, e em visita “*in loco*”, constatou-se uma divergência de informações quanto as construções existentes no local. Desta forma, a medição de algumas construções da área se deu por aproximação via satélite através do programa “Google Earth Professional” e a estrutura a ser avaliada foi realizada de forma presencial conforme arquivo fotográfico (**documento 01**).

Constataram-se as seguintes benfeitorias avaliáveis existentes no local:

- Armazém Graneleiro em alvenaria e estrutura metálica com 5.032,77m²;
- Refeitório para funcionários com 113,4m²;
- Guarita para controle de entrada e saída de veículos e pessoas com 5,32m²;
- Casa de Força com 29,57m²;
- Escritório da balança para pesagem dos caminhões com 63,6m²;
- Casa de Funcionário (em reforma) com aproximadamente 120m²;
- Área de Lazer para os funcionários com aproximadamente 210m²;

O padrão construtivo do imóvel principal é de Galpão Industrial com estado de conservação variando entre o regular e o ruim. A idade construtiva estimada em razão dos documentos apresentados é de 25 anos e a idade aparente está compatível com a idade construtiva levando-se em conta o grau de zelo e manutenção.

As demais unidades avaliativas foram consideradas como de padrão residencial popular.

Avaliação

Para a apuração final do valor de mercado do imóvel avaliando, levou-se em consideração o padrão construtivo de cada unidade de avaliação verificado na vistoria e o tempo de construção, sendo avaliado o terreno do imóvel em separado.

Terreno

Para a realização da avaliação do terreno, o método utilizado fora o comparativo direto com pesquisas na região de terrenos de grandes tamanhos e localizados na Região (**documento 07**), em um raio de aproximadamente 3km, para apuração do valor do m² (metro quadrado). Tabela com os dados pesquisados no **anexo 01**.

O valor unitário do m² (metro quadrado) obtido, devidamente homogeneizado é de R\$ 107,05 (cento e sete reais e cinco centavos) e que, conforme os cálculos realizados para o terreno avaliando, com uma extensão de 46.192,92m², o valor do terreno, para o mês abril de 2017, é de R\$ 4.944.982,00 (quatro milhões, novecentos e quarenta e quatro mil, novecentos e oitenta e dois reais).

Construções

Para a realização da avaliação das construções, o método utilizado fora o de Custo de Reprodução, utilizando como plataforma de informações a Tabela de Composição e Preços para Orçamento – TCPO, que é uma das principais referências de engenharia de custo de obras, oferecida pela PINI – Empresa especializada fornecedora de Índices de custos para a construção civil à nível nacional.

O valor unitário do m² (metro quadrado) foi obtido com a utilização da tabela CUPE – Custos Unitários PINI de Edificações, relativos a cidade Campo Grande – Mato Grosso do Sul, tendo como referência o mês de fevereiro de 2017 conforme o [anexo 02](#).

Também fora adotado no laudo um índice de depreciação na razão de 2% (dois por cento) para o ano de construção.

Assim, a avaliação das construções existentes no imóvel pelo seu metro quadrado, e aplicado o fator de depreciação, está representada na tabela abaixo:

Construção	Área (m ²)	Valor do m ² (R\$)	Valor de Construção (R\$)	Depreciação Anual (2% ao ano)	Valor Final Depreciado (R\$)
Armazém Graneleiro	5.032,77	1.339,99	6.742.754,26	50%	3.371.377,13
Almoxarifado e Refeitório	113,4	1.011,90	114.749,46	30%	80.324,62
Casa de Força	29,57	1.011,90	29.921,88	30%	20.945,31
Escritório da Balança	63,6	1.011,90	64.356,84	30%	45.049,78
Casa de Funcionário	120	1.011,90	121.428,00	30%	84.499,60
Área Lazer Churrasqueira	210	1.011,90	212.499,00	30%	148.749,30

Guarita	5,32	1.011,90	5.383,30	30%	3.768,31
Valor Total Depreciado R\$					3.754.714,05

Desta forma, temos que o valor das construções devidamente depreciadas, para o mês de abril de 2017, é de R\$ 3.754.714,05 (três milhões, setecentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e quatorze reais e cinco centavos).

Equipamentos e Máquinas Instaladas.

No imóvel avaliando, há uma estrutura de equipamentos e máquinas instaladas (**documento 08**), em normal funcionamento, de modo a tornar o armazém graneleiro operacional.

Não foi fornecido nenhum manual, catálogo, faturas ou plano de manutenção dos equipamentos instalados, baseando-se em informações prestadas pelo funcionário da empresa, tendo sido utilizado o método avaliativo de informações de mercado em sites especializados (www.mfrural.com.br; www.agromaquinausada.com.br; www.trucadao.com.br);

Os equipamentos avaliados estão listados e representados na tabela abaixo:

Equipamento	Valor por unidade de avaliação (R\$)
02 Secadoras de Grãos (45T/H)	30.000,00
04 máquinas de pré limpeza dos grãos (40T/H)	15.000,00
01 caixa de carregamento dos caminhões	30.000,00
05 elevadores de grãos (120T/H)	5.000,00
Fita transportadora (100m)	20.000,00
01 balança (100T)	20.000,00
Valor Total dos Equipamentos (R\$)	215.000,00

Desta forma, temos que o valor dos equipamentos instalados na planta do imóvel avaliando, para o mês de abril de 2017, é de R\$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais).

Conclusão - Valor Total de Mercado do Imóvel Avaliando

Diante de todo o exposto na presente perícia judicial de avaliação mercadológica, **conclui-se que o valor total de mercado para o imóvel avaliando, devidamente registrado na matrícula nº 120.617, é de R\$ 8.914.693,05 (oito milhões, novecentos e quatorze mil, seiscentos e noventa e três reais e cinco centavos)**, a ser considerado o mês de abril de 2017.

Considerações Finais

Convém ressaltar que o valor final apurado se trata de uma estimativa que, mesmo baseados em dados técnicos, podem sofrer pressões externas.

A Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos define que *“O valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita”*.

O laudo de avaliação é confeccionado na intenção de se obter uma noção clara e isenta de quanto realmente vale o bem avaliando, o que não pressupõe que será o valor real em uma eventual venda.

Encerramento

Feitas as devidas avaliações, encerra-se o presente laudo, digitado em 08 laudas numeradas e assinadas digitalmente. Integra o presente, 02 anexos e 08 documentos.

Campo Grande - MS, 17 de abril de 2017.

PABLO DE ROMERO GONÇALVES DIAS
OAB/MS 10.047 - CRECI/MS 7.348 – CNAI – 14.272
Assinado Digitalmente

DOCUMENTO 01



↑ Armazém Principal – Frontal



↑ Armazém Principal – Lateral Esquerda



↑ Armazém Principal - Fundos



↑ Armazém Principal – Lateral Direita



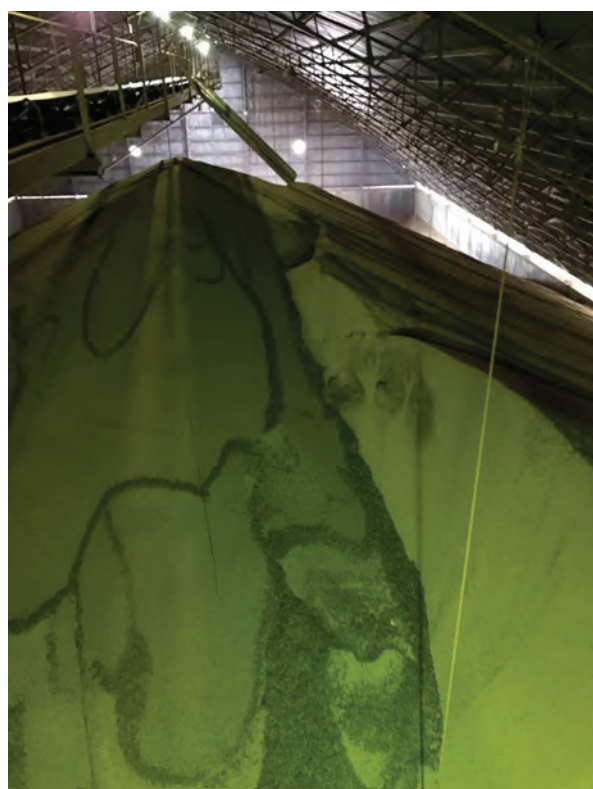
↑ Casa de Força – Parte externa e interna



↑ Área de carregamento de grãos – Interno



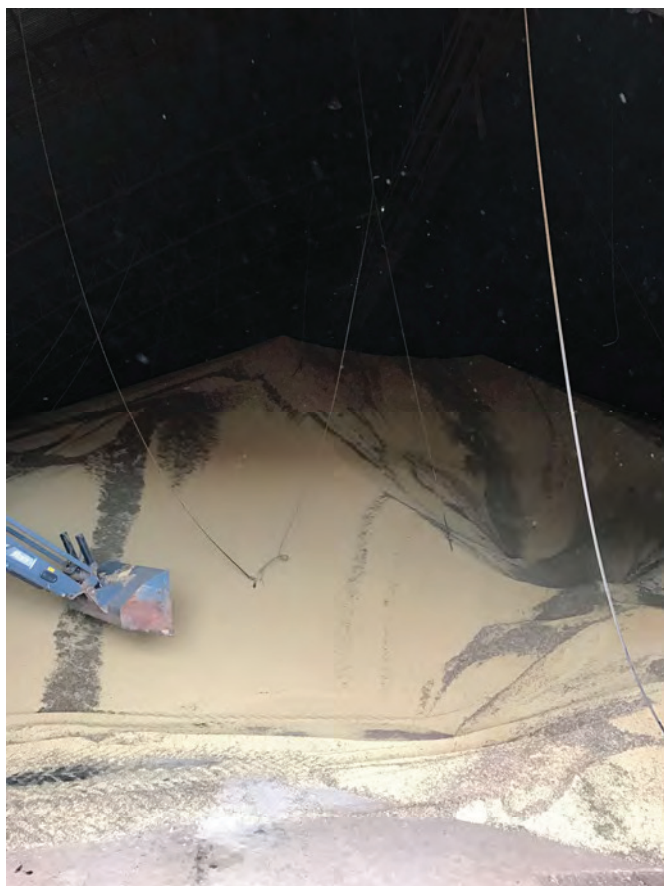
↑ Área de descarga de grãos - Interno



↑ Área interna do armazém



↑ Área interna do armazém



↑ Área interna do armazém



↑ Estrutura interna do armazém



↑ Banheiro dos funcionários - Armazem



↑ Casa de funcionário em reforma – Externa



↑ Casa de funcionário em reforma - Interno



↑ Estrutura interna do armazém



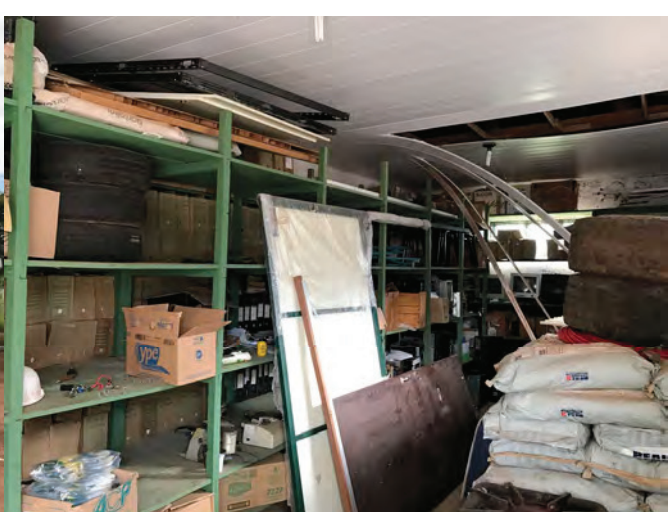
↑ Área de lazer - Funcionários



↑ Área de lazer – Funcionários



↑ Almoxarifado/Refeitório - Externo



↑ Almoxarifado/Refeitório – Interno



↑ Escritório da Balança – Interna



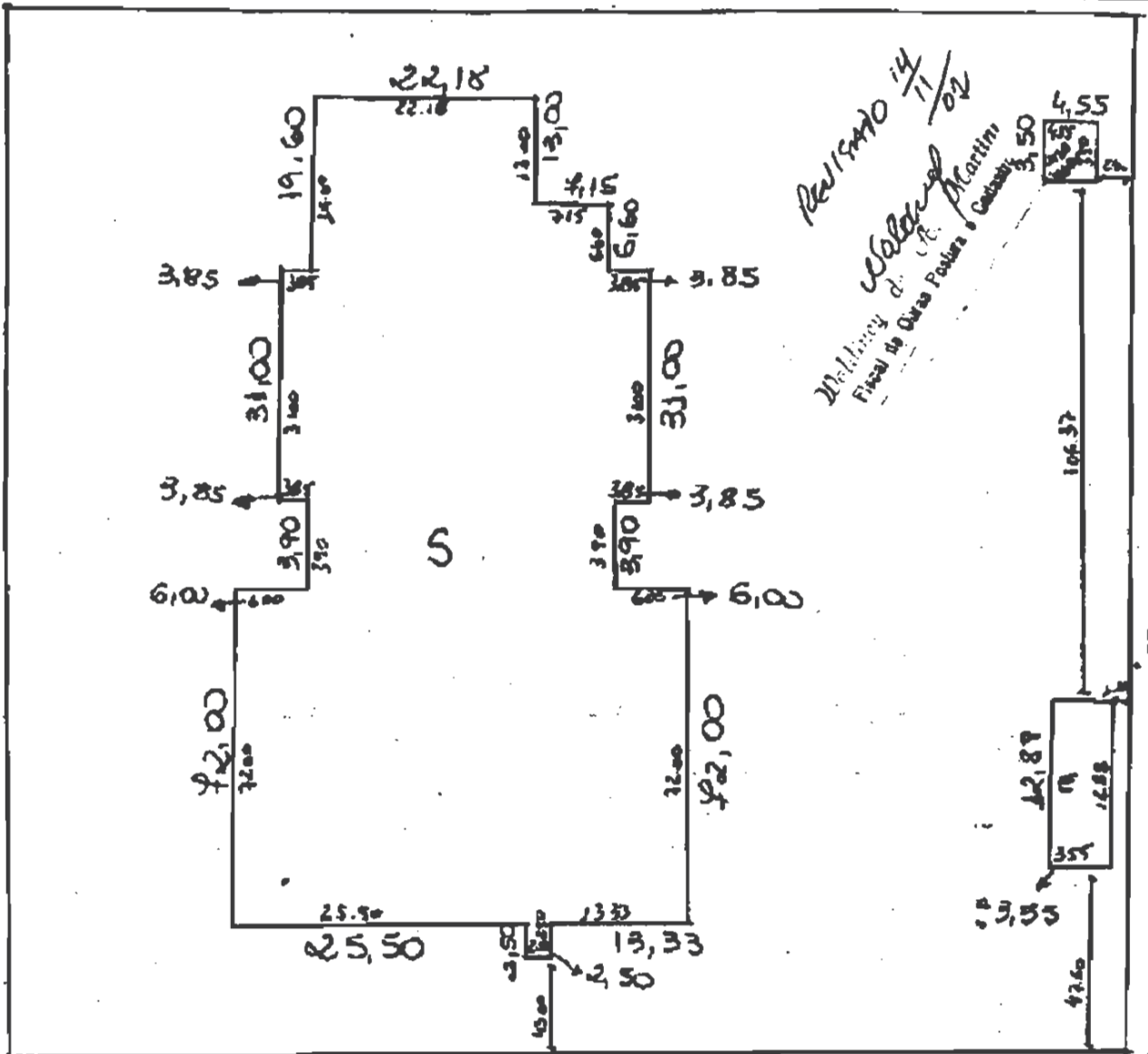
↑ Escritório da Balança - Externa



↑ Guarita – Entrada Armazém

DOCUMENTO 02

ORÇÃO DA UNIDADE (TERRENO E EDIFICAÇÃO)



Bic
236

23500

24527/98-06 ANOTAÇÕES DE PROCESSO

24527/98-06 240998

INTERNACIONAL COMERCIO IMPORTACAO EXPORTACAO

DADOS DA FACE DA QUADRA

36612101 - CAMPUS GRANDE

RUA ARGENTINA

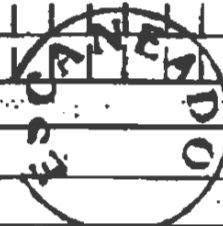
2811

SANTA FELICIDADE

425

GLERA 46.07-8

N:25 N:25 N:25 N:25 S:25



DOCUMENTO 03



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
JOÃO GILBERTO GONÇALVES FILHO - OFICIAL TITULAR
 Rua Barão do Rio Branco, n. 1079 - Centro - CEP 79002-175, Campo Grande - MS.
COMARCA DE CAMPO GRANDE - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA

120.617

FICHA

01

Campo Grande (MS), 16/06/87.

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS, denominada de ÁREA "A", com 46.192,92 metros quadrados, desmembrada de parte das FAZENDAS BALSAMO, TRÊS BARRAS, COLONIAL e ESQUECIDO, neste Município, atualmente zona urbana, compreendido dentro do seguinte perímetro: - Parte do marco "5" colocado na divisa com a área B (remanescente) e com terras de Miguel Amim Abuhassan; daí segue no rumo magnético de 84º39'NE e distância de 465,40 metros até o MARCO 01; daí segue no rumo magnético de 7º25'SE e distância de 99,00 metros dividindo com terras de Rodolfo Luiz de Oliveira ou a quem de direito até o MARCO 02; daí segue no rumo magnético de 85º00'SW distância de 470,90 metros, dividindo com parte do loteamento Jardim Santa Felicidade, até o MARCO 5; daí segue no rumo magnético de 4º41'NW e distância de 98,40 metros dividindo com a área "B" (remanescente), até o marco inicial ou ponto de partida, confrontando-se: ao OESTE: com a área B (remanescente) de Transportadora Junior Ltda ou a quem de direito: ao LESTE: com terras de Rodolfo Luiz de Oliveira, ou a quem de direito: ao NORTE: com terras de Miguel Amim Abuhassan, ou quem de direito é ao SUL: com o loteamento Jardim Santa Felicidade: tudo de acordo com o memorial e planta elaborados pelo Engº Civil --- Telmo Brugalle Flores - CREA R.S. 10.107/D-Visto 401/MS, com anotação de responsabilidade técnica (A.R.T.) Nº 202950 de 12-01-87 INCRA: - Cadastrado sob nº 911.020.016.608 - área 7,0 - módulo - 15,0 - nº de módulos 0,40 - fração mínima de parcelamento 2,0.

PROPRIETÁRIO(S): - TRANSPORTADORA JUNIOR LTDA., com sede nesta cidade, a Rua 26 de Agosto nº 384 6º andar, - inscrita no CGC/MF sob nº 01.559.152/0001-91.

REGISTRO ANTERIOR: - R.04/25.996 Lº 2 ficha 01vs. de 18-06-86 - deste registro de Imóveis.

O OFICIAL *Bomodi*

epm.

R.01/120.617 em 17 de junho de 1987.

Título: - Compra e venda.

Transmitente(s): - TRANSPORTADORA JUNIOR LTDA, já qualificada.

Adquirente(s): - SUCOLOTTI COMERCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE CEREAIS LTDA, com sede nesta cidade na BR-163 KM 07, Bairro Cidade Morena, (CGC nº 02.955.277/0001-16).

Forma do Título: - Escritura pública de compra e venda lavrada pelo 3º Tabelião desta cidade, livro 300, fls 174, em 04.06.87.

Valor: - CZ\$ 4.000.000,00.

Incra: - Sob nº 911.020.016.608-9, IBDF, foi apresentado a Cartão negativo do IBDF - sob nº 0711/87. O Oficial *Bomodi*

CONTINUA NO VERSO

R. Barão do Rio Branco, 1079 - Fone: 383-1438 - Campo Grande (MS)

MATRÍCULA
120.617

FICHA
01vs.

Av.02/120.617, em 30 de Junho de 1987.

A requerimento de SUCOLOTTI COMERCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE CEREAIS LTDA., datado de 25-06-87, é feita a presente averbação para declarar que no imóvel a que se refere esta matrícula, foi edificado um prédio de alvenaria, contendo: um armazem graneleiro, uma casa de máquinas e uma fornalha para secador, perfazendo a área total construída de 4.389,80 metros quadrados, fazendo frente para a RODOVIA BR 163-KM 397:- Juntando - para tanto, a CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO "CND" expedido pela Agência local do IAPAS sob nº137931 Serie "A" PCND Nº000489 - matrícula nº06.026.00.391-75, em 19-06-87.

O OFICIAL: *[assinatura]*

epc

R.03/120.617 em 14 de agosto de 1987.

Título:-cedula de credito comercial.

Emitente:-SUCOLOTTI COMERCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE CEREAIS LTDA., já qualificada.

Financiador:-BANCO DO BRASIL S.A.,

Valor:-Cz\$25.000.000,00

Venc, praça:-22-10-87 -Campo Grande-Ms

Taxas e juros:-2,1% ao mês.

Forma do título:-Cédula de crédito comercial nº 87/01016-X -- emitida em 13-08-87.

Garantia:-Hipoteca cedular de 1º grau e sem concorrência de terceiros o imóvel a que se refere a matrícula.

O Oficial:-

NH

Av.04/120.617 em 16 de novembro de 1987.

Tendo em vista o aditivo de re-ratificação à cédula de crédito comercial nº 87/01016-X datado de 12-11-87, é feita a presente averbação para declarar que a financiada e o financiador tem justo e acordado neste ato, prorrogar o prazo do instrumento de crédito ora aditado do R.03 desta matrícula, fixando seu novo vencimento em 21.12.87.

O Oficial:- *[assinatura]*

NH

Av.05/120.617 em 07 de Julho de 1.988

Em conformidade com a autorização expedida pelo Banco do Brasil S/A, em 07/07/88, devidamente assinada pelo Srs. Marcilio Tezelli e Elcio Gonçalves de Oliveira, ficam cancelados o R.03 e Averbação nº 04 desta Matrícula.

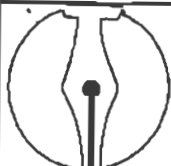
O OFICIAL DO REGISTRO: *[assinatura]*

R.06/120.617 em 07 de Julho de 1.988

Título:- Dação em pagamento

Adquirente(s):- SANBRA-SOCIEDADE ALGODOEIRA DO NORDESTE BRASILEIRO S/A, com sede na Capital do Estado de

CONTINUA NA FICHA Nº 02



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
JOÃO GILBERTO GONÇALVES FILHO - OFICIAL TITULAR
 Rua Barão do Rio Branco, n. 1079 - Centro - CEP 79002-175, Campo Grande - MS.
COMARCA DE CAMPO GRANDE - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

CARTORIO DO 1º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA
 120.617

FICHA
 02

Campo Grande (MS). 07.07.88

XMOVEX: CONT.do Reg. 06/120.617 em 07/07/88

São Paulo, à Avenida Maria Coelho Aguiar nº 215, Bloco "D", 4º ao 8º Andares, Bairro Santo Amaro, CGC/MF nº 61.070.124/0001-38.
TRANSMITENTE(S): - SUCOLOTTI COMERCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE CEREAIS LTDA., já qualificada.

Forma do Título: - Escritura pública de Confissão de Dívida com dação em pagamento, cessão de crédito e pacto de retrovenda, lavrada as fls. 324/330 em 300, em 07 de Julho de 1.988.

Valor: - Cz\$ 331.928.400,00.

Incrá: - 911.020.016.608/9.

O OFICIAL:

Av.07/120.617, em 04 de Agosto de 1992.

Em virtude do requerimento de SAMBRA-SOCIEDADE ALGODOEIRA DO NORDESTE BRASILEIRO S.A., datado de 12-06-91, e feita a presente averbação para consignar que digo, requerimento de SAMBRA-SOCIEDADE ALGODOEIRA DO NORDESTE BRASILEIRO S.A. - TRANSPORTADORA - JUNIOR LTDA. e ainda SUCOLOTTI-COMERCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE CEREAIS LTDA., datado de 13-06-91, e feita a presente averbação para consignar que as requerentes cancelam o direito de recompra do imóvel a que se refere esta matrícula, instituição na escritura pública de compra de dívida, com dação em pagamento, cessão de crédito e pacto de retrovenda registrada sob nº06 desta matrícula.

O Oficial:

epm.

Av.08/120.617, em 03 de Novembro de 1.995

A requerimento de SANTISTA ALIMENTOS S.A., assinado por seu procurador Sr. José Batista Gonçalves, datado de 31.10.95, é feita a presente averbação para consignar que, anteriormente denominada SAMBRA ALIMENTOS S.A., e ainda SAMBRA SOCIEDADE ALGODOEIRA DO NORDESTE BRASILEIRO S.A., com sede a Av. Maria Coelho Aguiar, nº215 Bloco D, 5º andar na cidade de São Paulo-SP, CGC/MF sob nº33.009.960/0001-71, a alteração da Razão Social, conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 27.04.94, passou a denominar-se SAMBRA ALIMENTOS S/A-CGC/MF 61.070.124/0001-38; Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 31.10.94, passou a denominar-se "SANTISTA ALIMENTOS S/A".

O Oficial:

mdr

Av.09/120.617 em 17 de novembro de 1.995

A requerimento firmado por SAMBRA ALIMENTOS S/A, datado de 10/11/1.995,-

CONTINUA NO VERSO

R. Barão do Rio Branco, 1079 - Fone: 363-1438 - Campo Grande (MS)

matricula

120.617

ficha

02vs

é feita a presente averbação para consignar, que no imóvel objeto da presente matrícula, a existência da reserva legal de 20% (vinte por cento) - onde não é permitido o corte raso, ou destinada a reposição florestal, - na conformidade da Lei 4.771 de 15/09/65 e 7.803 de 18/07/89, de cujo teor e sanções tem pleno conhecimento.

O OFICIAL:-

J.O:RODI

R-. 10/120.617 em 21 de Novembro de 1.995.

TÍTULO:- COMPRA E VENDA

TRANSMITENTE(S):- SANTISTA ALIMENTOS S/A, com sede em São Paulo-SP, à Av. Maria Coelho Aguiar 215, Bloco D-5º andar, Jardim São Luiz, Santo Amaro - CGC: 33.009.960/0001-71.

ADQUIRENTE(S):- JOVIR PERONDI, brasileiro, separado judicialmente, empresário, residente Rua 13 de Junho, 915, RG: 009.490-MS e CIC: 135.776.100-49,

FORMA DO TÍTULO:- Escritura pública lavrada pelo 1º Tabelião local em 30.10.95, Lº 354 fls. 283/284.

VALOR:- R\$ 541.620,00

O OFICIAL:-

EMM.

R.11/120.617 em 22 de novembro de 1.996

Título: Incorporação

= Incorporador (-): JOVIR PERONDI, já qualificado.

Incorporada:- MATOSUL - COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO EXPORTAÇÃO LTDA; pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, no Anel Rodoviário, KM 11, zona suburbana, inscrita no CGC/MF sob Nº 03.622.594/ - 0001-60.

Forma do Título: Instrumento particular de Alteração contratual nº 43 com Adequação do Capital Social e Agrupamentos de Quotas, mediante a integralização de bens e dinheiro (Incorporação de bens) firmada em 01 de novembro de 1.996, devidamente registrada sob nº 54047763 na JUCEMS, em 11/11/1.996.

Valor:- R\$ 1.080.000,00

O OFICIAL:-

J.O.RODI

R.12/120.617 em 14 de novembro de 2.000

Título: Incorporação.

Transmitente(s): MATOSUL COM. IMP. E EXPORTAÇÃO LTDA, já qualificada.

Adquirente(s): MATOSUL AGROINDUSTRIAL LTDA, com sede na cidade de Curitiba, PR, na Braulio ITibiré nº 2.210, sob o nº 24.600.355/001-80.

Forma do Título: 4ª Alteração contratual da empresa, registrada na Junta Comercial do Estado do Paraná, Pr,

continua na ficha nº



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
JOÃO GILBERTO GONÇALVES FILHO - OFICIAL TITULAR
 Rua Barão do Rio Branco, n. 1079 - Centro - CEP 79002-175, Campo Grande - MS.
COMARCA DE CAMPO GRANDE - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

REGISTRO DE IMOVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO * 1ª VIA *

MATRÍCULA
 120.617

FICHA
 03

Campo Grande (MS).

sob nº 20 0216169 em 20/09/200.

Valor: R\$ 2.500.000,00

O OFICIAL:

J. RODI

R.13/120.617 EM 29 DE DEZEMBRO DE 2.000.

TITULO.- DAÇÃO EM PAGAMENTO

TRANSMITENTE(S):- MATOSUL AGROINDUSTRIAL LTDA., já qualificada.

ADQUIRENTE(S):- BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A, em liquidação extrajudicial, com sede em Curitiba PR à Rua José Loureiro nº 371, 2º andar, CNPJ/MF 76.543.115/0001-94.

FORMA DO TITULO:- Escritura pública lavrada pelo 8º Tabelião desta comarca em 08.12.2.000 livro 229 fls. 229.

VALOR:- R\$ 1.846.924,33

O OFICIAL:-

Amv.

AV.14/120.617 EM 02 DE FEVEREIRO DE 2.001.

Em virtude do requerimento do BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A Em liquidação Extrajudicial, datado de 23.01.2.001, é feita a presente averbação para consignar que ficou constando erroneamente no R.13 desta matrícula o valor do imóvel para quitação da dívida existente como sendo R\$ 1.846.924,33 conforme consta nas Clausulas Quarta e Décima Primeira - Após o registro da "Dação em Pagamento", fica integralmente liquidada a dívida, sendo o valor para quitação de **R\$ 1.630.000,00**

O OFICIAL:-

EMM.

R.15/120.617 em 11 de dezembro de 2002

TITULO :- COMPRA E VENDA

TRANSMITENTE(S):-BANCO BAMERIBDUS DO BRASIL S/A, já qualifica do.

ADQUIRENTE(S):-CONACENTRO COOPERATIVA DOS PRODUTORES DO CENTRO OESTE LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede na rua Spipe Calarge nº597, sala 08, na cidade de Campo Grande-MS, CNPJ/MF sob nº86.939.774/0001-06.

FORMA DO TITULO:-Escritura publica lavrada pelo 7º Tabelião - VOLPI, da Comarca de Curitiba-PR, livro 1635 N fls 41, em 26.08.2002.

VALOR :-R\$ 125.000,25

O OFICIAL:-

AV.16/120.617 em 11 de dezembro de 2002

É feita e presente averbação para consignar que a compra e venda registrada sob R.15 desta matrícula encontra-se com o

CONTINUA NO VERSO

R. Barão do Rio Branco, 1079 - Fone 721-1828 - Campo Grande

MATRICULA

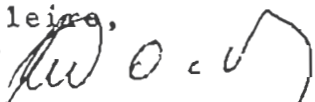
120.617

FICHA

03v9

vínculo do pacto comissório previsto no art.1.163 do Código --
Civil Brasileira,

O OFICIAL:-

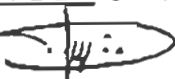


AV.17/120.617 EM 03 DE MAIO DE 2004.

Conforme OFICIO Nº 0347/2004 da Delegacia da Receita Federal em Campo Grande MS, datado de 14.04.04, é feita a presente averbação para consignar que, o imóvel que se refere esta matricula, foi Arrolado nos termos do § 5º do art. 64 da Lei 9.532 de 10.12.97. A ocorrência de alienação, transferência ou oneração de quaisquer bens ou direitos, deverá ser comunicada a Delegacia/Inspetoria da Receita Federal no prazo de 48 horas (quarenta e oito horas).

EMOLUMENTOS:- Serventia NIHIL; Tabela J R\$ 9,00; Funjecc R\$ 0,70.

O OFICIAL:-



AMV.

R.18/120.617 EM 19 DE JUNHO DE 2006

Conforme Ofício nº 166/2006, Delegacia da Receita Previdenciária em Campo Grande/MS, datado de 09.06.2006, assinado pelo delegado Lucio Flavio Costa, é feito o presente registro para consignar o Arrolamento de Bens, do imóvel que se refere esta matricula, nos termos do art. 64 da Lei nº 9.532, de 10.12.97, conjugado com o § 2º do art. 37 da Lei nº 8212, de 24.07.91, na redação dada pela Lei nº 9.711, de 20.11.98, e com o § 5º do art. 64 da Lei 9.532, de 10.12.97.

EMOLUMENTOS:NIHIL

O OFICIAL:-



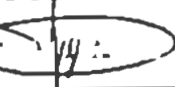
KTR

AV. 19/120.617 EM 06 DE MARÇO DE 2008. Prenotação nº 493.640 de 05.03.08

Fica cancelada a averbação nº 16, conforme autorização de Banco Bamerindus do Brasil S/A, contida no requerimento datado de 29.01.08.

EMOLUMENTOS: Serventia: R\$ 30,00; Funjecc 10%: R\$ 3,00; Funjecc 3%: R\$ 0,90. Selo de autenticidade nº ACE 96262.

O OFICIAL:-



AMV.

AV.20/120.617, DE 18 DE MARÇO DE 2008. Prenotação nº. 493.883 de 11.03.08.

Conforme Ofício nº. 0431/2006 – SRF/DRFCGE/Sacat/1ªRF, datado de 25.07.2006, expedido pelo Delegado/DRFCGE/1ªRF, Edson Ishikawa, é feita a presente averbação para consignar que, fica CANCELADA a AV.17 desta matricula.

CONSERVADA NA FICHA Nº



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
JOÃO GILBERTO GONÇALVES FILHO – OFICIAL TITULAR
 Rua Barão do Rio Branco, n. 1079 - Centro – CEP 79002-175, Campo Grande - MS.
COMARCA DE CAMPO GRANDE - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA
120.617

FICHA
04

Campo Grande (MS).

18.03.08.



EMOLUMENTOS: Serventia: R\$ 30,00; Funjecc 10%: R\$ 3,00; Funjecc 3%: R\$ 0,90.

SELO DE AUTENTICIDADE:- ACE 96987

O OFICIAL:-

SFR

AV.21/120.617 EM 13 DE AGOSTO DE 2015. Prenotação nº 631.124 de 05.08.15.

Conforme Certidão, extraída do Processo Digital nº 1073192-18.2015.8.26.0100, da 12ª Vara Cível, expedida por Ildelfonso Faustino da Silva, Escrivão do Cartório da 12ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, em 31.07.2015, é feita a presente averbação para consignar a existência de Ação de Execução de Título Extrajudicial, distribuída em 27.07.2015, em que Banco Safra S/A., move em face de Conacentro – Cooperativa de Produtores do Centro Oeste, no valor de R\$ 390.731,20 (trezentos e noventa mil setecentos e trinta e um reais e vinte centavos).

EMOLUMENTOS: R\$ 44,00; FUNJECC 10%: R\$ 4,40; FUNJECC 5%: R\$ 2,20; ISS 5%: R\$ 2,20; FUNADEP/F-PGE 10% R\$ 4,40; FEADMP/MS 10% R\$ 4,40.

SELO DE AUTENTICIDADE:- AJY 75428-009.

O OFICIAL:-

TMH.

AV.22/120.617 EM 13 DE AGOSTO DE 2015. Prenotação nº 631.517 de 13.08.15.

Conforme Certidão, extraída do Processo Digital nº 1073189-63.2015.8.26.0100(1432), da 21ª Vara Cível, expedida por Elisete de Souza Steindorfer, Escrivã do Cartório da 21ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, em 30.07.2015, é feita a presente averbação para consignar a existência de Ação de Execução de Título Extrajudicial, distribuída em 23.07.2015 em que Banco Safra S/A., move em face de Conacentro – Cooperativa de Produtores do Centro Oeste, no valor de R\$ 5.321.339,93 (cinco milhões trezentos e vinte e um mil trezentos e trinta e nove reais e noventa e três centavos).

EMOLUMENTOS: R\$ 44,00; FUNJECC 10%: R\$ 4,40; FUNJECC 5%: R\$ 2,20; ISS 5%: R\$ 2,20; FUNADEP/F-PGE 10% R\$ 4,40; FEADMP/MS 10% R\$ 4,40.

SELO DE AUTENTICIDADE:- AJY 75432-068.

O OFICIAL:-

TMH.

AV.23/120.617 EM 01 DE SETEMBRO DE 2015. Prenotação nº 632.196 de 27.08.15.

Conforme Certidão de Distribuição de Ação, extraída dos Autos nº 0827881-81.2015.8.12.0001, da 4ª Vara Cível, expedida por Renato Brito Escobar, Distribuidor do Julzo, em 25.08.2015, é feita a presente averbação para consignar a existência de Ação de Execução de Título Extrajudicial, distribuída

R. Barão do Rio Branco, 1079 - Fone 3321-1828 - Campo Grande

CONTINUA NO VERSO

MATRICULA

120.617

FICHA

04v.

em 12.08.2015, em que ARYSTA LIFESCINECE DO BRASIL INDÚSTRIA QUÍMICA E AGROPECUÁRIA LTDA, move em face de CONACENTRO COOPERATIVA DOS PRODUTORES RURAIS DO CENTRO OESTE, no valor de R\$ 3.219.288,21 (três milhões duzentos e dezenove mil duzentos e oitenta e oito reais e vinte e um centavos).

EMOLUMENTOS:- R\$ 44,00; FUNJECC 10%: R\$ 4,40; FUNJECC 5%: R\$ 2,20; ISS 5%: R\$ 2,20; FUNADEP/F-PGE 10%: R\$ 4,40; FEADMP/MS 10%: R\$ 4,40.

SELO DE AUTENTICIDADE:- AKF 83281-497

O OFICIAL:-

AKMS

AV.24/120.617 EM 03 DE SETEMBRO DE 2015.

Procede-se esta averbação, de ofício, nos termos do artigo 213, I, a), da Lei 6.015/73, para retificar o nome da exeqüente constante na AV.23 desta matrícula, sendo: ARYSTA LIFESCIENCE DO BRASIL INDUSTRIA QUIMICA E AGROPECUARIA LTDA.

O OFICIAL:-

AKMS

AV.25, EM 10 DE NOVEMBRO DE 2015. Prenotação nº 635.180, de 29.10.15.

Conforme Certidão, extraída do processo digital nº 1086888-24.2015.8.26.0100, da 27ª Vara Cível da comarca de São Paulo/SP, expedida pela escrivã Joana Maria de Oliveira Kuhlmann Nogueira, em 16.09.2015, é feita a presente averbação para consignar a existência de Ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, distribuída em 04.09.2015, em que o Banco Rabobank International Brasil S/A, move em face de CONACENTRO COOPERATIVA DE PRODUTORES DO CENTRO OESTE, no valor de R\$ 14.513.803,81 (quatorze milhões, quinhentos e treze mil, oitocentos e três reais e oitenta e um centavos)

EMOLUMENTOS:- R\$ 44,00; FUNJECC 10%: R\$ 4,40; FUNJECC 5%: R\$ 2,20; ISS 5%: R\$ 2,20; FUNADEP/F-PGE 10%: R\$ 4,40; FEADMP/MS 10%: R\$ 4,40.

SELO DE AUTENTICIDADE:- AKO 31997-036

O OFICIAL:-

AKMS

R.26, EM 10 DE NOVEMBRO DE 2015. Prenotação nº 635.496, de 06.11.15.

TÍTULO:- PENHORA

CREDORES:- ARYSTA LIFESCIENCE DO BRASIL INDUSTRIA QUÍMICA E AGROPECUÁRIA LTDA.

CONTINUA NA FICHA Nº



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
JOÃO GILBERTO GONÇALVES FILHO – OFICIAL TITULAR
 Rua Barão do Rio Branco, n. 1079 - Centro – CEP 79002-175, Campo Grande - MS.
COMARCA DE CAMPO GRANDE - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA
120.617FICHA
05.

Campo Grande (MS).

10.11.2015.

DEVEDORA:- CONACENTRO – COOPERATIVA DOS PRODUTORES RURAIS DO CENTRO OESTE, já qualificada.

FORMA DO TÍTULO:- Termo de Penhora, extraído dos autos nº 0827881-81.2015.8.12.0001 – Execução de Título Extrajudicial, expedida pelo Chefe de Cartório Galdino Alfonso Vilela Neto, da 4ª Vara cível da comarca de Campo Grande/MS, em 16.10.2015.

VALOR:- R\$ 3.219.288,21 (três milhões, duzentos e dezenove mil, duzentos e oitenta e oito reais e vinte e um centavos)

EMOLUMENTOS:- R\$ 156,00; FUNJECC 10%: R\$ 15,60; FUNJECC 5%: R\$ 7,80; ISS 5%: R\$ 7,80; FUNADEP/F-PGE 10%: R\$ 15,60; FEADMP/MS 10%: R\$ 15,60.

SELO DE AUTENTICIDADE:- AKO 32003-348

O OFICIAL:-

AKMS

AV. 27, EM 16 DE NOVEMBRO DE 2015. Prenotação nº 635.798, de 10.11.2015.

Conforme Certidão, extraída dos Autos nº 1099275-71.2015.8.26.0100, expedida por Luciana Crespi Brasileiro, Escrivã de Cartório da 14ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, datado em 14.10.2015, é feita a presente averbação para consignar a existência de Ação de Execução de Título Extrajudicial, distribuída em 28.09.2015, em que Banco Santander (Brasil) S/A, move vem face de Conacentro – Cooperativa de Produtores do Centro Oeste, no valor de R\$ 61.043.563,77 (sessenta um milhão, quarenta e três mil, quinhentos e sessenta e três reais e setenta e sete centavos).

EMOLUMENTOS: R\$ 44,00; FUNJECC 10%: R\$ 4,40; FUNJECC 5%: R\$ 2,20; ISS 5%: R\$ 2,20; FUNADEP/F-PGE 10%: R\$ 4,40; FEADMP/MS 10%: R\$ 4,40.

SELO DE AUTENTICIDADE:- AKO 34206-412.

O OFICIAL:-

TMHL.

R. 28, EM 04 DE DEZEMBRO DE 2015. Prenotação nº 636.459, de 23.11.2015.

TÍTULO:- PENHORA.

CREDOR:- BANCO SAFRA S.A.

DEVEDORA:- CONACENTRO COOPERATIVA DOS PRODUTORES DO CENTRO OESTE LTDA, já qualificada.

FORMA DO TÍTULO:- Certidão, extraída dos autos nº 0033787-85.2015.8.12.0001, da ação de carta precatória, expedido pelo analista Judiciário da Vara de Falências, Recuperações, Insolv. e CP Cíveis desta Capital, João Pedro de Deus Pereira, em 23.10.2015.

CONTINUA NO VERSO

MATRÍCULA
120.617

FICHA
05 v.

VALOR:- R\$ 5.321.339,93 (cinco milhões, trezentos e vinte e um mil, trezentos e trinta e nove reais e noventa e três centavos)

EMOLUMENTOS:- R\$ 156,00; FUNJECC 10%: R\$ 15,60; FUNJECC 5%: R\$ 7,80; ISS 5%: R\$ 7,80; FUNADEP/F-PGE 10% R\$ 15,60; FEADMP/MS 10%: R\$ 15,60.

SELO DE AUTENTICIDADE:- AKO 38596-760.

O OFICIAL:-

Suifontes

TMHL.

R. 29, EM 04 DE DEZEMBRO DE 2015. Prenotação nº 636.921, de 02.12.2015.

TÍTULO:- PENHORA.

CREDOR:- BANCO SAFRA S.A.

DEVEDORA:- CONACENTRO COOPERATIVA DOS PRODUTORES DO CENTRO OESTE LTDA, já qualificada.

FORMA DO TÍTULO:- Certidão, extraída dos autos nº 0033788-70.2015.8.12.0001, expedido pelo analista Judiciário da Vara de Falências, Recuperações, Insolv. e CP Cíveis desta Capital, Márcio Fernando Ferreira de Souza, em 31.10.2015; e Auto de Penhora e Avaliação datado em 27.10.2015.

VALOR:- R\$ 390.731,20 (trezentos e noventa mil, setecentos e trinta e um reais e vinte centavos).

EMOLUMENTOS:- R\$ 156,00; FUNJECC 10%: R\$ 15,60; FUNJECC 5%: R\$ 7,80; ISS 5%: R\$ 7,80; FUNADEP/F-PGE 10% R\$ 15,60; FEADMP/MS 10%: R\$ 15,60.

SELO DE AUTENTICIDADE:- AKO 38597-014.

O OFICIAL:-

Suifontes

TMHL.

R. 30, EM 25 DE ABRIL DE 2016. Prenotação nº 642.185, de 08.04.2016.

TÍTULO: Penhora.

CREDOR: BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S/A, inscrita no CNPJ sob número 01.023.570/0001-60.

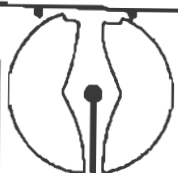
DEVEDORA:- CONACENTRO - COOPERATIVA DOS PRODUTOS DO CENTRO OESTE LTDA, já qualificada.

DO TÍTULO:- Carta Precatória, extraída dos autos nº 1086888-24.2015.8.26.0100, expedida pelo Juiz de Direito da 27ª Vara do Foro Central Cível da Comarca da São Paulo/SP, em 16.09.2015, Dr. Vitor Frederico Kumpel.

VALOR:- R\$ 14.513.803,81 (quatorze milhões, quinhentos e treze mil, oitocentos e três reais e oitenta e um centavos).

EMOLUMENTOS:- R\$ 156,00; FUNJECC 10%: R\$ 15,60; FUNJECC 5%: R\$

CONTINUA NA FICHA Nº



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
JOÃO GILBERTO GONÇALVES FILHO – OFICIAL TITULAR
 Rua Barão do Rio Branco, n. 1079 - Centro - CEP 79002-176, Campo Grande - MS.
COMARCA DE CAMPO GRANDE - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

SK

MATRÍCULA
120.617

FICHA
06.

Campo Grande (MS).

7,80; ISS 5%: R\$ 7,80; FUNADEP/F-PGE 10%: R\$ 15,60; FEADMP/MS 10%: R\$ 15,60.

SELO DE AUTENTICIDADE:- ALJ 37147-900.

OFICIAL:-

Suylant

NMG.

R. 31 em 21 de julho de 2016. Prenotação nº 646.631, de 15/07/2016

TÍTULO:- PENHORA.

CREDOR:- BANCO RABOBANK INTERNACIONAL BRASIL S/A.

DEVEDOR:- CONACENTRO – COOPERATIVA DOS PRODUTORES DO CENTRO OESTE LTDA., já qualificado.

FORMA DO TÍTULO:- Auto de Penhora e Avaliação, extraído dos autos nº 0043469.64.2015.8.12.0001, expedido pelo Analista Judiciário do Poder Judiciário desta Capital, João Pedro de Deus Pereira, em 02.12.2015.

VALOR:- R\$ 48.172.362,66 (quarenta e oito milhões, cento e setenta e dois mil, trezentos e sessenta e dois reais e sessenta e seis centavos).

EMOLUMENTOS:- Serventia: R\$156,00; Funjecc 10%: R\$15,60; Funadep 6%: R\$9,36; Funadep-PGE 4%: R\$6,24; FeadMP 10% R\$ 15,60; ISSQN 5%: R\$7,80.

SELO DE AUTENTICIDADE:- ALV10068-210

O OFICIAL:-

Suylant

ANR

R. 32, em 24 de novembro de 2016. Prenotação nº 651.798, de 11/11/2016.

TÍTULO:- PENHORA.

CREDOR:- BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S/A., CNPJ nº 01.023.570/0001-60.

DEVEDOR:- CONACENTRO COOPERATIVA DOS PRODUTORES DO CENTRO OESTE, já qualificado.

FORMA DO TÍTULO:- Termo de Penhora, extraído dos Autos de Carta Precatória nº 0013593-30.2016.8.12.0001, expedido pelo Juiz de Direito da Vara de Falências, Recuperações, Insolvências e Cartas Precatórias Cíveis desta Capital, José Henrique Neiva de Carvalho e Silva e Autos Originais: Execução de Título Extrajudicial nº 1124639-45.2015.8.26.0100, em trâmite na 6ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, datado de 21.07.2016 e Termo de Retificação de Penhora, datado de 20.09.2016.

VALOR:- R\$ 20.994.786,34 (vinte milhões, novecentos e noventa e quatro mil, setecentos e oitenta e seis reais e trinta e quatro centavos).

EMOLUMENTOS:- Serventia: R\$ 156,00; Funjecc 10%: R\$ 15,60; Funadep 6%: R\$ 9,36; Funadep-PGE 4%: R\$ 6,24; FeadMP 10% R\$ 15,60; ISSQN 5%:

CONTINUA NO VERSO

R. Barão do Rio Branco, 1079 - Fone 3321-1828 - Campo Grande

MATRÍCULA

120.617

FICHA

06v

R\$ 7,80.

SELO DE AUTENTICIDADE:- AML14251-667

O OFICIAL:-

AMV.

R. 33 em 16 de janeiro de 2017. Prenotação nº 654.530, de 04/01/2017

TÍTULO:- PENHORA, (50% do imóvel).

CREDOR:- BANCO SANTANDER S/A., CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42.

DEVEDOR:- GILSON FERRUCIO PINESSE, já qualificado.

FORMA DO TÍTULO:- Termo de Penhora, extraído dos Autos de Carta Precatória nº 0041291-45.2015.8.12.0001, oriundo do processo nº 1099275-71.2015.8.26. 0100, em trâmite na 14ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, expedido pela Vara de Falências, Recuperações, Insolv. e CP Cíveis, de Campo Grande/MS, assinado digitalmente por José Henrique Neiva de Carvalho e Silva, em 13.07.2016.

VALOR:- R\$ 61.043.563,77 (sessenta e um milhões, quarenta e três mil, quinhentos e sessenta e três reais e setenta e sete centavos).

EMOLUMENTOS:- Serventia: R\$ 156,00; Funjecc 10%: R\$ 15,60; Funadep 6%: R\$ 9,36; Funadep-PGE 4%: R\$ 6,24; FeadMP 10% R\$ 15,60; ISSQN 5%: R\$ 7,80.

SELO DE AUTENTICIDADE:- ANB02869-902

O OFICIAL:-

TMHL.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Certifico que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 120617 e tem valor de certidão.

Selo Digital nº ANP87669-708

Campo Grande - MS, 07/04/2017.

Consultas do selo em www.tlms.ms.br/selodigital

Protocolo: 372780

Protocolo: 372780

Josiane Gomes dos Santos da Silva
Escrevente Autorizada

VALORES COBRADOS PELA CERTIDÃO

Emolumentos	R\$ 29,00
FUNJECC 10%	R\$ 2,90
ISS 5%	R\$ 1,45
FUNADEP 6%	R\$ 1,74
FUNDE-PGE 4%	R\$ 1,16
FEADMP/MS 10%	R\$ 2,90

TOTAL R\$ 39,15

REGISTRO DE IMOVEIS
1º C.R.I. - Campo Grande - MS
Josiane Gomes dos Santos da Silva
Escr. 1272/2016

DOCUMENTO 04

Avaliação Judicial Conacetro

Carta Precatória nº 0043718-78.2016.8.12.0001 - Vara de Cartas Precatórias - Dr. José Henrique Neiva de Carvalho e


Avaliação Judicial - Estrutura Conacetro



Google Earth

Image © 2016 CNES / Astrium
© 2016 Google

Legenda

 Avaliação Judicial - Estrutura Conacetro

DOCUMENTO 05

JARDIM SANTA

BAIRRO: MORENINHA (CONFO

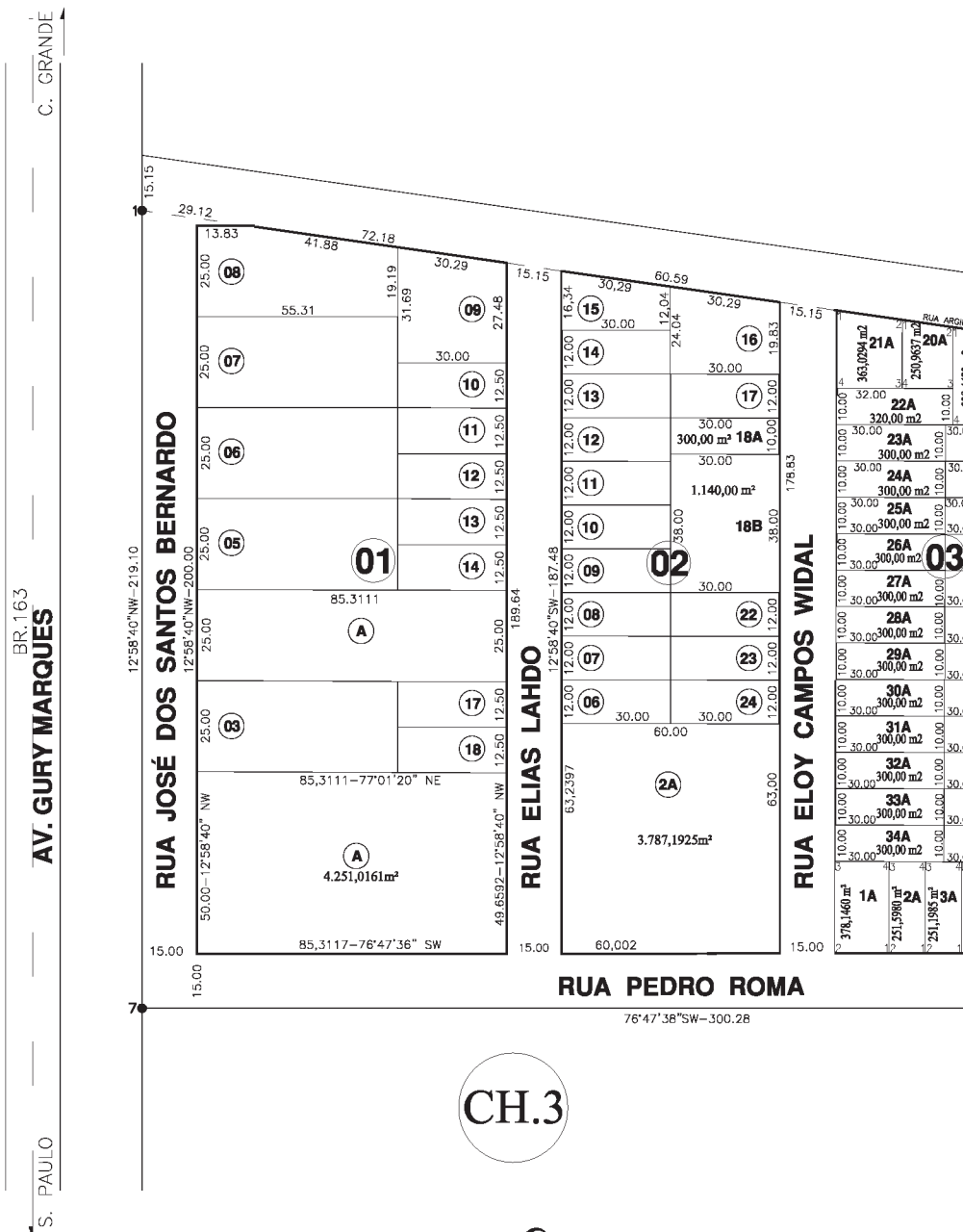
PROPRIETÁRIO:

"NACCHIF CONTRUÇÕES, ADMINISTRAÇÃO E PLANEJA

PROCESSO: 10.270/82

APROVADO: 04/01/83

ESCALA - 1:2000



CH.3

CHÁCAT

DOCUMENTO 06



↑ Imóveis da Região



↑ Imóveis da Região



↑ Empresas da Região



↑ Empresas da Região



↑ Empresas da Região



↑ Empresas da Região

DOCUMENTO 07



DADOS DO IMÓVEL ▾

ID:261324

Área mista - grande oportunidade

Finalidade	Venda
Tipo	Área
Cidade	Campo Grande
Bairro	Universitário
Endereço	Av. Gury Marques
Área total	18.142,43 m ²



VALOR TOTAL: R\$ 1.850.000,00

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ▾

- Aceita permuta
- Água
- Asfalto
- Rede elétrica

MAIS DESCRIÇÕES ▾

Área mista desmembrada em L, com frente para Av. Gury Marques e r. Osvaldo Aranha.

OBSERVAÇÕES ▾

A 5km da rodoviária. Região com alta perspectiva de valorização. Proprietário estuda propostas em permuta por bens de menor valor como parte do pagamento total. Possibilidade de locação. Ótima oportunidade.



**Rodrigo Mendonça & Tatianna
Coelho**

Corretor(a) de Imóveis
CRECI: 5555 / 4863

Rua Piratininga, 19 - Jardim dos Estados - Campo Grande / MS

Telefone(s):

FIXO	(67) 3042-3074
VIVO	(67) 99277-6588
VIVO	(67) 98173-4471

* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e imagens contidas nesta página, sendo todas elas única e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.



DADOS DO IMÓVEL ▾

ID:167536

Excelente área com 10.000m² saída para São Paulo

Finalidade	Venda
Tipo	Área
Cidade	Campo Grande
Bairro	Vila Cidade Morena
Endereço	Av. Gury Marques
Área total	10.000,00 m ²



VALOR TOTAL: R\$ 1.990.000,00

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ▾

- Asfalto
- Rede elétrica

MAIS DESCRIÇÕES ▾

Excelente área com 10.000 m².

OBSERVAÇÕES ▾

nA Gury Marques saída para são paulo, ideal para grandes empresas.

**Facundo Imobiliária**
CRECI: 0492-J

Rua 7 de Setembro, 1484 - Centro - Campo Grande / MS

Telefone(s):

(67) 3321-0408

* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e imagens contidas nesta página, sendo todas elas única e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.



DADOS DO IMÓVEL ▾

ID:234187

Ótima área comercial

Finalidade	Venda
Tipo	Área
Cidade	Campo Grande
Bairro	Jardim Centro Oeste
Endereço	Av. Gury Marques
Área total	52.000,00 m ²

VALOR TOTAL: **R\$ 4.750.000,00**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ▾

- Aceita financiamento
- Água
- Asfalto
- Calçada
- Esgoto
- Muro
- Rede elétrica

MAIS DESCRIÇÕES ▾

Ótimo terreno comercial em uma área de 50000m² com toda infraestrutura para o seu negócio.

OBSERVAÇÕES ▾

Confira essa oportunidade de negócio.

TEM NAS PROXIMIDADES ▾

- Ciclovía
- Clube
- Conveniência
- Correio
- Delegacia
- Escola Estadual
- Escola Municipal
- Escola Particular
- Faculdade
- Farmácia
- Feira
- Hospital
- Igreja
- Lotérica
- Mercado
- Padaria
- Parque
- Posto Policial
- Postos de Saúde
- Shopping
- Supermercado
- Teatro
- Terminal Rodoviário
- Universidade

**Bernadete Barreto**

Corretor(a) de Imóveis

CRECI: 2457

Rua Joaquim Murtinho, 650 - Centro - Campo Grande / MS

Telefone(s):

(67) 3044-0110

(67) 99111-0110

* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e imagens contidas nesta página, sendo todas elas única e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.



DADOS DO IMÓVEL ▾

ID:172008

Área com 27.000 m ³	
Finalidade	Venda
Tipo	Área
Cidade	Campo Grande
Bairro	Jardim Cidade Morena
Endereço	Av. Gury Marques
Área total	27.000,00 m ²

VALOR TOTAL: **R\$ 3.510.000,00**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ▾

- Água
- Asfalto
- Calçada
- Rede elétrica

MAIS DESCRIÇÕES ▾

Área com 80 metros de frente por 345 metros de fundos.

**Facundo Imobiliária**
CRECI: 0492-J

Rua 7 de Setembro, 1484 - Centro - Campo Grande / MS

Telefone(s):

(67) 3321-0408

* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e imagens contidas nesta página, sendo todas elas única e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.



DADOS DO IMÓVEL ▾

ID:257711

Maravilhosa área para loteamento

Finalidade	Venda
Tipo	Área
Cidade	Campo Grande
Bairro	Jardim Santa Felicidade
Endereço	Av. Gury Marques
Área total	12.519,00 m ²



VALOR TOTAL: R\$ 1.600.000,00

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ▾

- Asfalto
- Rede elétrica

MAIS DESCRIÇÕES ▾

Excelente área próximo à LM Vidros. Ideal para loteamento ou construção de grande porte.

TEM NAS PROXIMIDADES ▾

- Terminal Rodoviário

Clara Ora Hiraishi

Corretor(a) de Imóveis

CRECI: 3990

Rua Amazonas, 1228 - apto. 1101 - Monte Castelo - Campo Grande / MS

Telefone(s):

VIVO (67) 99924-1693

OI (67) 98438-8638

* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e imagens contidas nesta página, sendo todas elas única e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.



DADOS DO IMÓVEL ▾

ID:229460

Excepcional para construções de galpões comerciais

Finalidade	Venda
Tipo	Área
Cidade	Campo Grande
Bairro	Jardim Santa Felicidade
Endereço	Av. Gury Marques
Área total	10.070,00 m ²



VALOR TOTAL: R\$ 1.400.000,00

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ▾

- Aceita permuta
- Esgoto
- Rede elétrica

MAIS DESCRIÇÕES ▾

Área urbana cercada com topografia plana.

OBSERVAÇÕES ▾

Avenida Guri Marques. Saída São Paulo em frente a Sotef. Área com frente aproximada de 33,666m para a avenida Guri Marques, excepcional para construções de galpões comerciais, industria, empreendimentos comerciais e/ou residenciais. Local de excepcional valorização com vários bairros no entorno e empresas chegando nas proximidades.



Avelino Imóveis e
Empreendimentos
CRECI: 6974-J

Rua Caiova, 1703 - São Lourenço - Campo Grande / MS

Telefone(s):

FIXO	(67) 3341-5498
VIVO	(67) 99668-5556
CLARO	(67) 99134-6758
VIVO	(67) 99805-5102

* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e imagens contidas nesta página, sendo todas elas única e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.



DADOS DO IMÓVEL ▾

ID:237255

Excelente área

Finalidade	Venda
Tipo	Área
Cidade	Campo Grande
Bairro	Jardim Paulo Coelho Machado
Endereço	Av. Gury Marques
Área total	72.586,00 m ²



VALOR TOTAL: R\$ 10.800.000,00

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ▾

- Aceita financiamento
- Água
- Asfalto
- Rede elétrica

MAIS DESCRIÇÕES ▾

72586m².**José Rosendo de Almeida Junior**

Corretor(a) de Imóveis

CRECI: 0331

Rua Pedro Celestino, 1.539 - Centro - Campo Grande / MS

Telefone(s):

(67) 3025-7784

(67) 99908-4365

* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e imagens contidas nesta página, sendo todas elas única e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.

DOCUMENTO 08



↑ Secador de Grãos



↑ Secador de Grãos



↑ Marquina de pré limpeza e elevador



↑ Balança



↑ Fita transportadora



↑ Caixa de Carregamento e elevador

ANEXO 01

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$4.944.982,00

Imóvel avaliando

Gleba de Terras com 46.192,92m² onde encontra-se instalada a Conacento - Cooperativa dos Produtores do Centro Oeste.

Área: 46.193m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Localização

F2: Tamanho

F3: Distância da BR

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Terreno com 18.142,43m² localizado na Avenida Gury Marques.

Área:	18.142m ²
Valor:	R\$1.850.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$101,97
Fator de homogeneização Localização:	1,10
Fator de homogeneização Tamanho:	0,80
Fator de homogeneização Distância da BR:	0,90

Imóvel 2:

Terreno com 10.000m² localizado na Avenida Gury Marques.

Área:	10.000m ²
Valor:	R\$1.990.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$199,00
Fator de homogeneização Localização:	1,10
Fator de homogeneização Tamanho:	0,80
Fator de homogeneização Distância da BR:	0,90

Imóvel 3:

Terreno com 52.000m² localizado na Avenida Gury Marques.

Área:	52.000m ²
Valor:	R\$4.750.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$91,35
Fator de homogeneização Localização:	1,10
Fator de homogeneização Tamanho:	1,00
Fator de homogeneização Distância da BR:	1,00

Imóvel 4:

Terreno com 27.000m² localizado na Avenida Gury Marques.

Área:	27.000m ²
Valor:	R\$3.510.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$130,00
Fator de homogeneização Localização:	1,10

Fator de homogeneização Tamanho:	0,80
Fator de homogeneização Distância da BR:	0,90

Imóvel 5:

Terreno com 12.519m² localizado na Avenida Gury Marques.

Área:	12.519m ²
Valor:	R\$1.600.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$127,81
Fator de homogeneização Localização:	1,10
Fator de homogeneização Tamanho:	0,70
Fator de homogeneização Distância da BR:	1,00

Imóvel 6:

Terreno com 10.070m² localizado na Avenida Gury Marques.

Área:	10.070m ²
Valor:	R\$1.400.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$139,03
Fator de homogeneização Localização:	1,10
Fator de homogeneização Tamanho:	0,70
Fator de homogeneização Distância da BR:	1,00

Imóvel 7:

Terreno com 72.586m² localizado na Avenida Gury Marques.

Área:	72.000m ²
Valor:	R\$10.800.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$150,00
Fator de homogeneização Localização:	1,10
Fator de homogeneização Tamanho:	1,10
Fator de homogeneização Distância da BR:	0,90

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	101,97	1,10	0,80	0,90	80,76
2	199,00	1,10	0,80	0,90	157,61
3	91,35	1,10	1,00	1,00	100,48
4	130,00	1,10	0,80	0,90	102,96
5	127,81	1,10	0,70	1,00	98,41
6	139,03	1,10	0,70	1,00	107,05
7	150,00	1,10	1,10	0,90	163,35

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 115,80$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 31,66$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

Valor crítico para 7 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,80

- Amostra 1: $d = |80,76 - 115,80| / 31,66 = 1,11 < 1,8$ (amostra pertinente)
- Amostra 2: $d = |157,61 - 115,80| / 31,66 = 1,32 < 1,8$ (amostra pertinente)
- Amostra 3: $d = |100,48 - 115,80| / 31,66 = 0,48 < 1,8$ (amostra pertinente)
- Amostra 4: $d = |102,96 - 115,80| / 31,66 = 0,41 < 1,8$ (amostra pertinente)
- Amostra 5: $d = |98,41 - 115,80| / 31,66 = 0,55 < 1,8$ (amostra pertinente)
- Amostra 6: $d = |107,05 - 115,80| / 31,66 = 0,28 < 1,8$ (amostra pertinente)
- Amostra 7: $d = |163,35 - 115,80| / 31,66 = 1,50 < 1,8$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 6 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 115,80 - 1.44 * 31,66/\sqrt{(7 - 1)} = 97,19$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 115,80 + 1.44 * 31,66/\sqrt{(7 - 1)} = 134,42$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$104,22 a R\$127,38

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$107,05

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$107,05 * 46.192,92 = R\$4.944.982,00$$

Valor do imóvel avaliando:

R\$4.944.982,00